

Gemeinde Frensdorf

Landkreis Bamberg

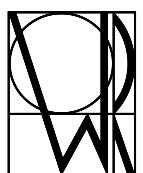
Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Zimmerei Birkach“ mit integriertem Grünordnungsplan

Vorhabenträger:
Zimmerei Stöcklein GmbH & Co. KG
Birkacher Hauptstraße 9
96158 Frensdorf

Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 23.09.2025

Bearbeitung:

 **WEYRAUTHER**
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net

GEMEINDE FRENSDORF
LANDKREIS BAMBERG

**VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„ZIMMEREI BIRKACH“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**Vorhabenträger:
Zimmerei Stöcklein GmbH & Co. KG
Birkacher Hauptstraße 9
96158 Frensdorf**

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

IN DER FASSUNG VOM 23.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	6
3. Verfahren und planungsrechtliche Situation	8
3.1 Planaufstellungsverfahren	8
3.2 Regionalplan und Landesplanung	9
3.3 Flächennutzungsplan	11
4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung	11
4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Baugestalterische/sonstige Festsetzungen und Hinweise	13
4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	14
5. Gestalterische Ziele der Grünordnung	14
6. Erschließung des Baugebietes	15
6.1 Straßenerschließung	15
6.2 Wasserversorgung/Löschwasserversorgung	15
6.3 Abwasserbeseitigung	15
6.4 Grundwasser/Bauwasser/Schichtenwasser	16
6.5 Wassergefährdende Stoffe	16
6.6 Müllabfuhr	17
6.7 Sonstige Erschließungseinrichtungen	17
7. Immissionsschutz	17
8. Umweltbericht	18
8.1 Einleitung	18
8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	18
8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	18
8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	18
8.3 Wechselwirkungen der Schutzgüter	23
8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	23
8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich	24
8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	24
8.5.2 Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	25
8.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Artenschutz -Maßnahme)	30
8.6 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	31
8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten	32

8.8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	34
8.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	35
8.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Planbereiches (o. M)	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte (o. M., Lage der Gemeinde schwarz gestrichelt gekennzeichnet, Abgrenzung schematisch dargestellt, Quelle: Regionaler Planungsverband)	9
Abbildung 3: Ausgangszustand des Planungsbereiches (o. M.)	26
Abbildung 4: Maßnahmenplan auf Ausgleichsfläche (8.995 m²) - Fl. Nr. 136, Gemarkung Birkach	29
Abbildung 5: Alternativstandort auf den Fl. Nrn. 157 und 158, Gemarkung Birkach	33
Abbildung 6: Alternativstandort auf den Fl. Nrn. 136 und 137, Gemarkung Birkach	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenaufteilung des Geltungsbereiches	12
Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Planungsbereich	27
Tabelle 3: Ermittlung des Planungsfaktors	28
Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsumfangs	29
Tabelle 5: Erheblichkeitsabschätzung	36

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat von Frensdorf hat am 23.09.2025 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zimmerei Birkach“ mit integriertem Grünordnungsplan in Frensdorf aufzustellen. Der Planungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Birkach und beträgt ca. 0,82 ha. Zusammen mit den Ausgleichsflächen umfasst der Gesamtgeltungsbereich ca. 1,72 ha.

Vorhabenträger ist die Firma Zimmerei Stöcklein GmbH & Co. KG, Birkacher Hauptstraße 9, 96158 Frensdorf.

Der Meisterbetrieb besteht seit 1930 und ist derzeit noch im Ortskern von Birkach mit seinem Firmensitz an der Birkacher Hauptstraße ansässig. Der Betrieb stößt mittlerweile am Firmenstandort an die Kapazitätsgrenzen und auch die beengten Verhältnisse im Bereich des Hofes auf dem Grundstück der Firma führen immer wieder zu Konflikten. Eine Erweiterung des Betriebs ist unausweichlich, scheitert aber an diesem Standort, vor allem an dem mangelnden Platz für eine Erweiterung. Daher plant die Firma eine Erweiterung von Teilen des Betriebes an den Ortsrand. Der einheimische Zimmerei-, Holzhaus- und Treppenbau Betrieb mit einer Gesamtgröße von etwa 14 Personen will durch die Aussiedlung den Betrieb modernisieren und die Produktionsabläufe effektiver gestalten, um auch in der Region konkurrenzfähig zu bleiben und langfristig das Fortbestehen des Betriebes zu sichern.

Die Firma Stöcklein plant auf der sich bereits im Familienbesitz befindlichen Ackerfläche mit der Flurnummer 209, sowie einer Teilfläche der Flurnummer 211 (beide Gemarkung Birkach), anliegend an der Straße „Sonnenleite“, den Bau einer Elementbauhalle, einer Ab bundhalle, sowie einem dazugehörigen Lager mit Überdachung und einem Bürogebäude & Betriebsleiterwohnung (siehe „Anlage Erschließungsplan Zimmerei Stöcklein“). Zum aktuellen Zeitpunkt ist eine Umsetzung der Planungen in zeitlich versetzten Bauabschnitten geplant. Das Grundstück ist aufgrund der Ausmaße optimal dimensioniert und eignet sich aufgrund des geringen Gefälles und der bestehenden Anbindung der Sonnenleite an die Bundesstraße B 22.

Ziel der Gemeinde ist es, dass bestehende Gewerbebetriebe in der Region an ihrem Standort gesichert werden und dass der Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Gemeinde weiter steigt. Damit der Lebens- und Arbeitsraum der Gemeinde Frensdorf weiter attraktiv bleibt, will man den ortsansässigen und handwerklich geprägten Betrieben und Dienstleistungsunternehmen die Möglichkeit geben, ihre Betriebe in der unmittelbaren Umgebung zu entwickeln und ein Abwandern dieser Betriebe in andere Nachbargemeinden vermeiden. Aus diesem Grund unterstützt die Gemeinde das Vorhaben bei der Standortsuche.

Die Gemeinde hat zusammen mit dem Vorhabenträger alternative Planungsmöglichkeiten für die Erweiterung des Betriebes im Umfeld von Birkach eruiert. Dabei hat die Gemeinde auch die Potentiale der Innenentwicklung vollständig überprüft. Eine Erweiterung des bestehenden Betriebes scheitert an der zur Verfügung stehenden Fläche. Außerdem würde eine Entwicklung von mittelgroßen gewerblichen Bauflächen in den Innenbereich die Gefahr von Konflikten zwischen der einheimischen Bevölkerung und dem Gewerbebetrieb durch weitere Lärmquellen erhöhen und zu kaum überwindbaren immissionsschutzrechtlichen Hürden führen.

Als Alternativstandorte wurden weitere Flächen auf den Fl. Nrn. 157 und 158 der Gemarkung Birkach untersucht. Dieser Standort wird seitens des Staatlichen Bauamtes nicht befürwortet, da für die Erschließung der Fläche eine zusätzliche Zufahrt an die B22 erforderlich wäre. Insbesondere wäre ein Linksabbieger auf der B22 erforderlich, der zusätzlich auch die Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen würde.

Ein weiterer Alternativstandort auf den Fl. Nrn. 137 und 138 der Gemarkung Birkach scheitert unter anderem aus städtebaulichen Gründen, da die Anbindung an die geschlossene Ortslage

fehlt und zudem eine Zufahrt über einen bestehenden Geh- und Radweg zwischen Bamberg und Burgebrach erfolgen müsste. Dies würde für den Fahrrad- und Fußgängerverkehr -auch aus Sicht des Landratsamtes Bamberg- eine erhebliche Gefahr darstellen (siehe Kapitel 8.7 „Alternative Planungsmöglichkeiten“).

Bei der jetzigen Planfläche (Flurnummer 209, sowie einer Teilfläche der Flurnummer 211; beide Gemarkung Birkach), handelt es sich um eine dem Vorhaben entsprechende Erweiterung. Man schafft nur eine der Firma dienliche Flächengröße. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist der neu geplante Standort als günstig zu beurteilen (siehe „Anlage Schalltechnische Untersuchung“). Die im Rahmen eines Gutachtens ermittelten Immissionswerte zu den nächstgelegenen Wohnbebauungen liegen unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte.

Der zukünftige Standort liegt in der Nähe des jetzigen Firmensitzes. Eine Erschließung ist durch die westlich vorbeilaufende Straße sehr gut möglich. In der angrenzenden Straße sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen schon vorhanden.

Durch verschiedene Vorgaben im Bebauungsplan sollen dem Klimaschutz und der Nachhaltigkeit Rechnung getragen werden. So sollen beispielsweise die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, Eingrünung des Grundstücks, Dachbegrünung oder Nutzung von Sonnenenergie positiv zum Klimaschutz beitragen. Versickerungsfähiges Pflaster soll die Grundwasserneubildung auf der Fläche weiterhin ermöglichen. Ein Regenrückhaltebecken garantiert für eine quantitative und qualitative Behandlung des Oberflächenabflusses im Plangebiet.

Für den neuen Standort entspricht die jetzige Darstellung des Flächennutzungsplanes (landwirtschaftliche Fläche) nicht den wahren Gegebenheiten vor Ort. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) entsprechend geändert.

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 Rauen und Reichen Ebrach an den östlichen Ausläufern des Steigerwaldes im Landkreis Bamberg. Bamberg als Oberzentrum liegt ca. 10 km vom Grundzentrum Frensdorf entfernt.

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Frensdorf weist insgesamt in den vergangenen Jahren einen stetigen Anstieg auf. Zwischen den Jahren 2000 und 2023 stieg die Einwohnerzahl von 4.890 auf 5.203 (4.890 Einwohnern im Jahr 2010 auf 4.961 Einwohner 2015, auf zuletzt 5.203 Einwohner, Stand 31.12.2022).

In der Gemeinde Frensdorf mit ihren Ortsteilen besteht eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur mit Betrieben aus Handwerk, Industrie, Landwirtschaft, dem Bausektor sowie anderen Dienstleistungsbereichen. Im Ortsteil Birkach sind insbesondere Unternehmen aus dem Holzbau, der Metallverarbeitung und dem PV-Anlagenbau vertreten. Ergänzt wird das Angebot durch eine Autowerkstatt und verschiedene andere Dienstleister (u. a. Pflegebereich, Werbeagentur) unterschiedlicher Branchen.

Im Hauptort von Frensdorf ist die ärztliche Versorgung durch verschiedene Ärzte und eine Apotheke sichergestellt. Das nächstgelegene Krankenhaus ist das ca. 7 km entfernte Klinikum in Bamberg.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zimmerei Birkach“ mit integriertem Grünordnungsplan liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Birkach nahe der Bundesstraße 22. Der gesamte Geltungsbereich incl. Ausgleichsfläche beträgt ca. 1,72 ha. Das eigentliche Plangebiet umfasst die Flurnummer 209, eine Teilfläche der Flurstücksnr. 211, und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden und Süden: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Osten: durch einen Wirtschaftsweg und landwirtschaftliche Flächen
- im Westen: durch die Straße „Sonnenleite“ mit gegenüberliegender Wohnbebauung

Zum Planbereich zählt noch die naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen A1. Diese dient sowohl dem naturschutzrechtlichen Ausgleich als auch der Kompensation für den Verlust eines Feldlerchen- und Schafstelzenhabitats (artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme - continuous ecological functionality). Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 8.995 m².

Das bestehende Gelände im Plangebiet fällt von Südosten in Richtung Nordwesten ab (von ca. 293,50 m ü. NHN auf ca. 291,50 m ü. NHN).

Die Gemeinde beabsichtigt, auf der zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen das Ausweisen eines Gewerbegebietes für die Erweiterung der Zimmerei Stöcklein.

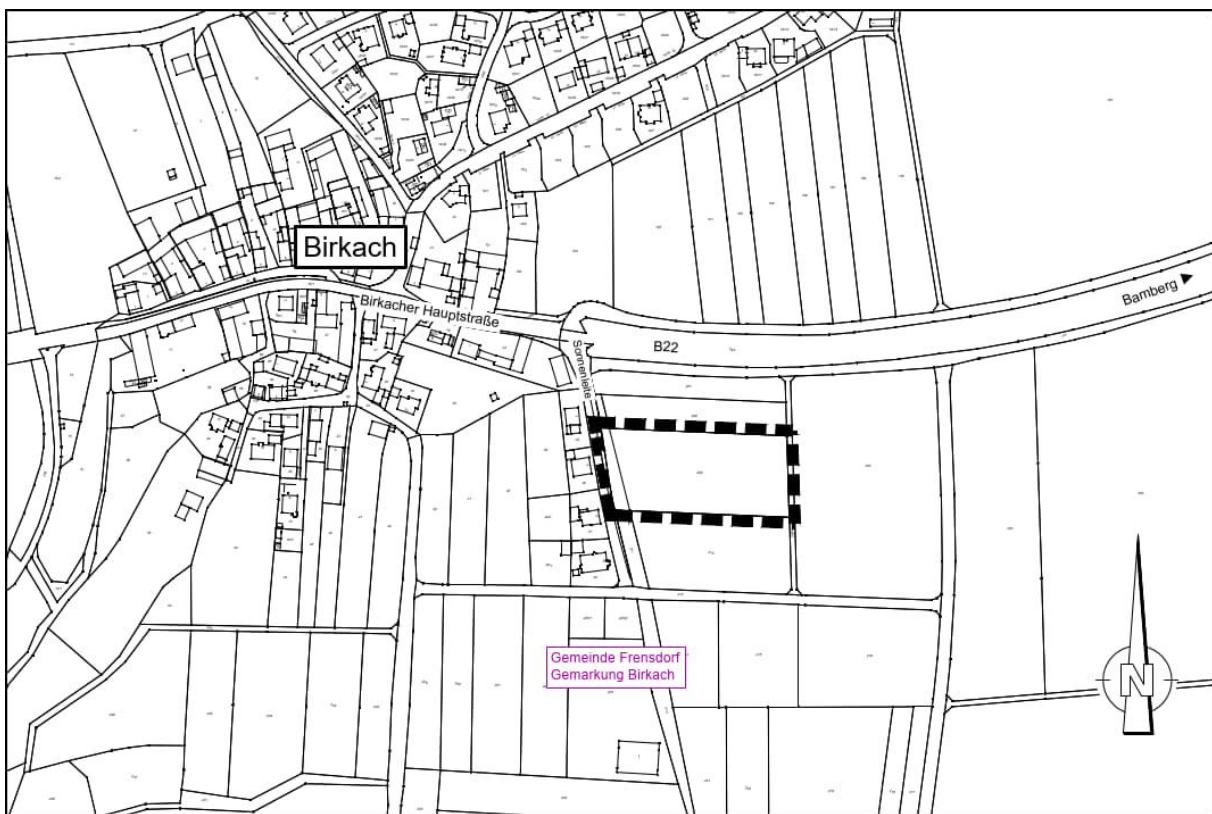


Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Planbereiches (o. M)

Schutzgebiete/ Biotope/ Ökoflächenkataster

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

Um Birkach herum gibt es vereinzelte Biotopstrukturen, meist Hecken und Feldgehölze, diese liegen jedoch weit vom Geltungsbereich entfernt und werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Bau-, Boden- und landschaftsbildprägende Denkmale

Auf dem Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe des Planungsbereiches befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Auch Landschaftsbildprägende Denkmale oder schützenswerten Ensembles sind nicht betroffen.

Die nächstgelegenen Denkmäler liegen innerhalb des Ortes Birkach, etwa 100 m entfernt und werden durch die Planung nicht berührt.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen, dass die bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG einer Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

Bauverbots-/Baubeschränkungszone der Bundesstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nahe der Bundesstraße B 22. Im Bebauungsplan ist die Bauverbotszone (20 m ab Fahrbahnrand) und die Baubeschränkungszone (40 m ab Fahrbahnrand) eingetragen. Das Planungsgebiet ist nicht von den Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesstraße betroffen.

Altlasten

Altlasten im Bereich oder in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes sind nicht bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass bei einem Altlastverdacht die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg zu informieren ist.

3. Verfahren und planungsrechtliche Situation

3.1 Planaufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Frensdorf hat in seiner Sitzung am 23.09.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zimmerei Birkach“ mit integriertem Grünordnungsplan, in Birkach beschlossen. Vorhabenträger ist die Firma Zimmerei Stöcklein GmbH & Co. KG, Birkacher Hauptstraße 9, 96158 Frensdorf.

Die Gemeinde Frensdorf beabsichtigt einen qualifizierten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im Sinne des § 30 BauGB im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie den §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat von Frensdorf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung fanden in der Zeit vom 13.10.2025 bis zum 14.11.2025 statt.

In der Sitzung am hat der Gemeinderat von Frensdorf die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und es wurde beschlossen, mit dem entsprechend geänderten Planentwurf die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom bis zum statt.

In der Gemeinderatsitzung am wurden die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

3.2 Regionalplan und Landesplanung

Die Gemeinde Frensdorf befindet sich im Naturraum des "Mittelfränkischen Beckens" im Tal der Rauen Ebrach an den östlichen Ausläufern des Steigerwaldes. Die im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesene Gemeinde Frensdorf liegt im allgemein ländlichen Raum am südlichen Rand des Verdichtungsraumes Bamberg. Sie ist nur ca. 10 km südlich vom Oberzentrum Bamberg entfernt. Zum Nahbereich Frensdorf gehören außerdem Pettstadt, Pommersfelden und Burgebrach.

Für den Bereich des Planungsbereiches gibt es von Seiten der Regionalplanung keine Vorgaben die der Planungsabsicht entgegenstehen.

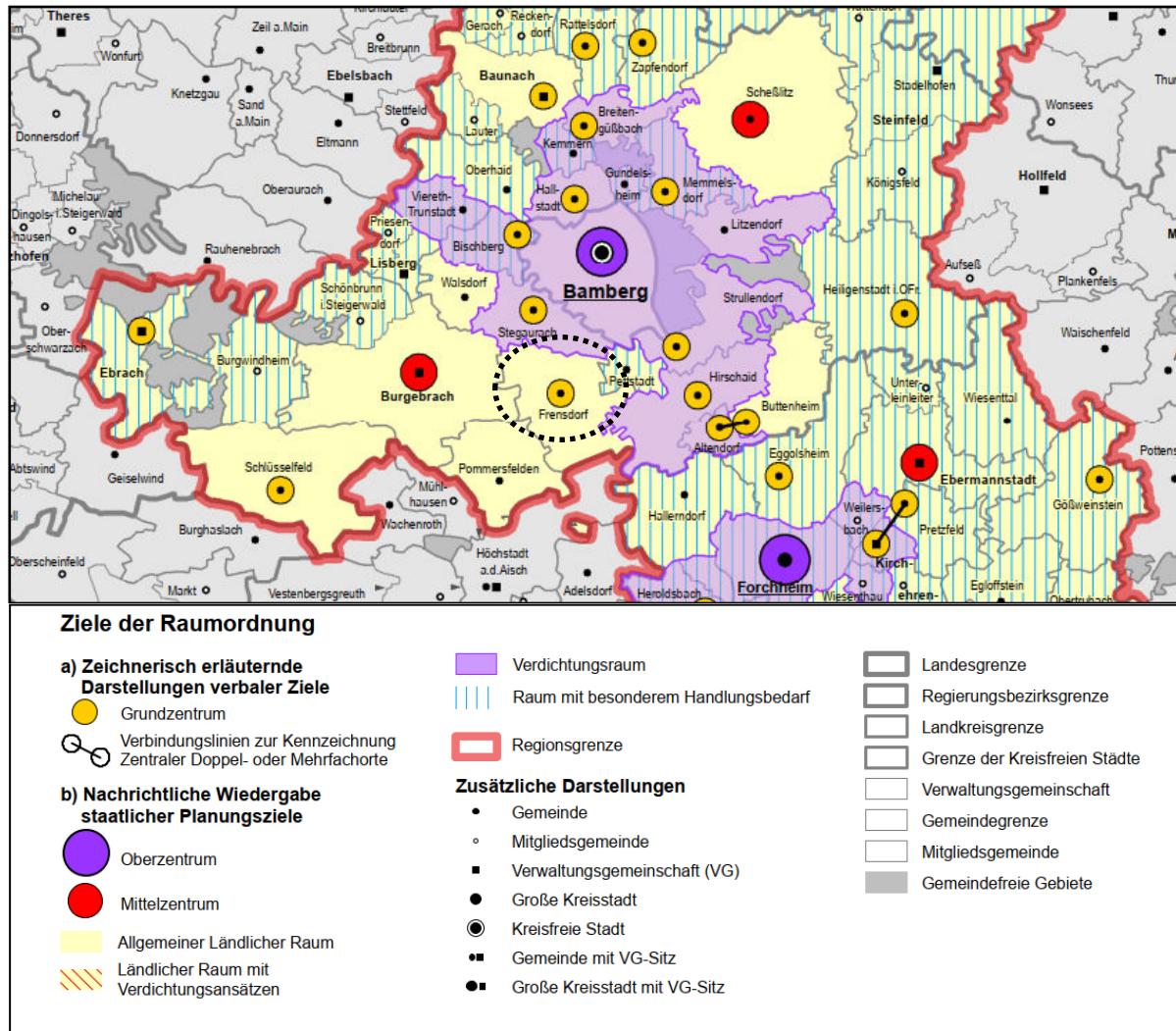


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte (o. M., Lage der Gemeinde schwarz gestrichelt gekennzeichnet, Abgrenzung schematisch dargestellt, Quelle: Regionaler Planungsverband)

Aus dem neuen Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023) treffen auf die Situation in der Gemeinde Frensdorf folgende Passagen zu:

(Z) und (G) 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- (Z)** *In allen Teirläumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teirläume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*
- (G)** *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*
- (Z)** *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teirläumen ist nachhaltig zu gestalten.*
- (G)** *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*
- (G)** *Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.*

(G) 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

- (G)** *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teirläumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

(G) 1.3 Klimawandel

- (G)** *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

(G) 2.2 Gebietskategorien

- (G)** *Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.*
- (G)** *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiter entwickeln kann [...].*

(G) 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsoorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(Z) 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

(G) und (Z) 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...].

(G) 5.1 Wirtschaftsstruktur

- (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zimmerei Birkach“ wird im Parallelverfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt (gem. § 8 Abs. 3 BauGB), da er nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Frensdorf ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zimmerei Birkach“ als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Dieser Bereich soll im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ abgeändert werden.

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Der gesamte Geltungsbereich mit der externer Ausgleichsfläche umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,71 ha.

Das Gebiet wird gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im Gewerbegebiet gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag und der vorhabenbezogene Bebauungsplan sind aufeinander abzustimmen. Vorliegend ist in dem Gewerbegebiet die Errichtung einer gewerblichen Anlage in Form von einer Elementbauhalle, Abbundhalle, Lager mit Überdachung und dem Bürogebäude & Betriebsleiterwohnung geplant.

Zusätzlich werden auf der Fl. Nr. 136 der Gemarkung Birkach der artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf (Ausgleichsfläche) realisiert.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Gewerbegebiet (GE)	ca. 7.828 m ²	45,79 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 41m ²	0,24 %
Regenrückhaltebecken	ca. 333m ²	1,95 %
Ausgleichsfläche	ca. 8.895 m ²	52,03 %
Gesamt:	ca. 17.097m²	100,0 %

Tabelle 1: Flächenaufteilung des Geltungsbereiches

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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 sind vorgegeben und setzen so die ungefähre Lage des Standortes der Schreinerei, sowie der dazugehörigen Einzelgebäude fest. Unterschiede in den Festsetzungen ergeben sich durch die Nutzungsunterschiede von Elementbauhalle, Abbundhalle, Lager mit Überdachung und dem Bürogebäude & Betriebsleiterwohnung. Letzteres orientiert sich mit den Festsetzungen an der gegenüberliegenden Wohnbebauung und gleicht sich somit an den Bestand an.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das Gewerbegebiet (GE) den empfohlenen Orientierungswert gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung 0,8.

Die maximale Geschossflächenzahl wurde ebenfalls auf 0,8 beziehungsweise 1,6 festgelegt

Für Elementbauhalle, Abbundhalle und Lager mit Überdachung ist eine eingeschossige Bebauung, für das Bürogebäude & Betriebsleiterwohnung, eine zweigeschossige Bebauung zulässig.

Eine weitere Beschränkung der Größe des zulässigen Baukörpers bildet die Festsetzung der Traufhöhe von Elementbauhalle, Abbundhalle und Lager mit Überdachung von 9,00 m über der Oberkante des Fertigfußbodens oder des Erdgeschosses, beziehungsweise der Firsthöhe von Bürogebäude & Betriebsleiterwohnung von 9,00 m über der Oberkante des Fertigfußbodens oder des Erdgeschosses,

Im Plangebiet sind die Höhenlage der Gebäude auf Maximalwerte festgelegt worden. So ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) im Gewerbegebiet mit einer Höhe von min. 293,0 m ü NHN festgesetzt.

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

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung orientieren sich einerseits an den technischen Erfordernissen der möglichen Nutzer sowie anderseits an den städtebaulichen Erfordernissen.

Durch die Festsetzungen versucht man auch, die Umweltauswirkungen, besonders auf das Landschaftsbild, zu minimieren.

4.3 Baugestalterische/sonstige Festsetzungen und Hinweise

Die baugestalterischen Festsetzungen dienen der Einfügung der beabsichtigten Neubebauung in die landschaftlichen Gegebenheiten und der Erfüllung der Planungsziele

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zimmerei Birkach“ mit integriertem Grünordnungsplan“ ist innerhalb der nördlichen Baugrenze des Plangebietes (Elementbauhalle, Abbundhalle, Lager mit Überdachung) eine abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO) mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Innerhalb der südlichen Baugrenze des Plangebietes (Bürogebäude & Betriebsleiterwohnung) ist die offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

Gestaltung des Daches

Als zulässige Dachformen sind Sattel- oder Pultdächer zu verwenden. Die Dachneigung ist in Abhängigkeit zur Dachform festgelegt. Die Dächer müssen folgende Dachneigung aufweisen:

Satteldach: $\leq 30^\circ$

Pultdach: $\leq 20^\circ$

Aus Gründen des Umweltschutzes sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien unzulässig. Die Beschichtung bei Metalldächern hat die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einzuhalten. Ausschließlich blendfreie Materialien und Farben sind zulässig.

Die Gemeinde Frensdorf unterstützt den von der Bayerischen Staatsregierung empfohlenen klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser und die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern. So sind die Dächer der Hauptgebäude (Abbundhalle/ Elementbauhalle) entweder zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen oder für die Nutzung der Sonnenenergie zu mindestens 20 % mit PV-Anlagen oder Sonnenkollektoren zu versehen. Die Module oder Kollektoren sind im Gefälle der Dachhaut zu verlegen und so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße ausgeschlossen ist. Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) [im Internet einsehbar] sind zu beachten.

Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken oder sockellose Holzlatten- oder Stabmattenzäune oder Zäune aus Maschendraht zulässig. Für Zäune gilt: Die Umgrenzung der Anlage ist mit einem farblich angepassten Zaun (z.B. RAL 6005 – moosgrün) vorzunehmen. Um die Durchgängigkeit von Kleintieren zu gewährleisten, ist der Zaun punktuell mit einem Abstand von 0,15 m zwischen natürlichem Gelände und Unterkante Zaun zu öffnen. Freistehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig

Um weiterhin auf benachbarten landwirtschaftlichen Ackerflächen eine uneingeschränkte Bewirtschaftung zu garantieren und auf Wirtschaftswegen die Befahrbarkeit durch landwirtschaftliche Maschinen zu gewährleisten, sind die Einfriedungen bzw. Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenze um mindestens 0,5 m von der Grenze entfernt, auf eigenem Grund zu errichten.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der im Baugebiet vorherrschenden Geländetopographie, ist es notwendig, auf den Grundstücken im Geltungsbereich Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von bis zu 1,5 Meter zuzulassen. Mauern und Böschungen zum Abfangen des Geländes

sind zugelassen. Mauern sind um mindestens 0,5 m von der Grenze entfernt, auf eigenem Grund zu errichten.

Werbeanlagen

Die Werbeanlagen sind nur unter den folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig: Die Werbung darf nur an Ort der Leistung angebracht sein. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Die Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und so aufeinander abzustimmen; dass Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Außerdem sind Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen unzulässig. Aus Gründen der Lichtverschmutzung sind Werbeanlagen ab 22:00 Uhr komplett auszuschalten. Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der Bundesstraße B 22 jederzeit ausgeschlossen ist.

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.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Frensdorf in der jeweils gültigen Fassung.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB wurden nicht eigens ausgewiesen.

5. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Ziel der Planung ist es auch das gesamte Areal in die Umgebung einzubetten. Hier sollen auch die Belange des Naturschutzes und der Umwelt berücksichtigt werden, indem bei der Umsetzung verschiedene Vorgaben zur Eingrünung des Baugebiets gemacht werden.

So ist im Gewerbegebiet pro 600m² bebauter Fläche ein Baum gemäß Pflanzliste in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Ihre lagemäßige Fixierung ist im Plan festgelegt. Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude vorzunehmen. Um eine effektive Eingrünung und eine Einbindung in die Landschaft zu erreichen ist die nordseitig liegende Außenfassade der beiden Hallen gemäß der Pflanzliste mit mindestens 50 % der Fläche zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall zu ersetzen.

Zusätzlich wird die Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes durch eine flächige Versickerung mit versickerungsfähigem Pflaster gefördert.

Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind zum Schutz nachtaktiver Falter und anderer Insekten energieeffiziente LED-Leuchten mit reduziertem Baulichtanteil zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Das Licht der LED-Leuchten darf nur gezielt nach unten strahlen. Ein nächtliches Anstrahlen der Fassade ist nicht zulässig.

Damit die Durchführung der erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen des Bebauungsplans gewährleistet wird, ist im Zuge der Bauantragstellung ein „Freiflächengestaltungsplan“ mit vorzulegen.

6. Erschließung des Baugebietes

6.1 Straßenerschließung

Da sich die neue Gewerbefläche (Flurstück 209 und Teilfläche des Flurstücks 211, beide Gemarkung Birkach) direkt angrenzend an der Straße „Sonnenleite“ befindet, erfolgt die Erschließung des Geltungsbereiches auch weiterhin ausschließlich über diese Ortsstraße. Entsprechende Zufahrtssymbole kennzeichnen die Einfahrtsmöglichkeit auf das Betriebsgelände. Der parallel zur „Sonnenleite“ führende gemeindliche Graben (Teilfläche des Flurstücks 24 der Gemarkung Birkach) muss in dem Zufahrtsbereich zum Betriebsgelände verrohrt werden. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen in diesem Bereich ist seitens der Gemeinde derzeit nicht vorgesehen. Vor diesem Hintergrund sieht das Staatliche Bauamt aktuell von der Einrichtung einer Linksabbiegung auf der Bundesstraße B 22 ab.

6.2 Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Wasserversorgung

Direkt in der westlich vorbeiführenden Straße „Sonnenleite“ liegt die Wasserversorgungsleitung des Wasserzweckverbandes „Auracher Gruppe“. Diese Leitung dient für das neue Plangebiet als Wasserversorgung. Ein entsprechender Hausanschluss ist herzustellen.

Löschwasserversorgung

Aussagen zur Löschwasserversorgung und zum Brandschutz werden nach der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB in der Begründung bzw. in der Planung aufgenommen.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Bereich des Gewerbegebietes ist planmäßig im Trennsystem vorgesehen. Dies entspricht den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG.

Die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt über den in der westlich vorbeiführenden Erschließungsstraße schon vorhandenen gemeindlichen Mischwasserkanal. Der Kanal wird dann der gemeindeeigenen Kläranlage in Frensdorf zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet wird in das nordwestlich vorgesehene Regenrückhaltebecken geleitet. Dazu sind im Bebauungsplan Flächen für die Abwasserbeseitigung (im Plan gelbe Flächen) vorgesehen. Nach qualitativer und quantitativer Behandlung wird das Oberflächenwasser anschließend in den angrenzenden bestehenden Wegseitengraben (Fl. Nr. 24, Gemarkung Birkach) gedrosselt eingeleitet. Dieser Graben entwässert in nördlicher Richtung parallel zur Ortsstraße „Sonnenleite“.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch das Einleiten in das Grundwasser über Versickerung) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis; bei schadloser Niederschlagswasserentsorgung unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV nebst technischen Regeln TRENGW oder TREN OG ist jedoch keine wasserrechtliche Erlaubnis nötig.

Werden die Grenzen der erlaubnisfreien eigenverantwortlichen Niederschlagswassereinleitung überschritten, ist beim Landratsamt Bamberg vor der Errichtung des Einleitbauwerks eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Verfahren sind die einschlägigen Nachweise für die erforderlichen qualitativen und quantitativen Behandlungsmaßnahmen entsprechend der Schutzbedürftigkeit des Gewässers zu führen. Unabhängig von der Genehmigungspflicht sind

für die Errichtung und den Betrieb der Beckenanlagen die DWA-Arbeitsblätter/Merkblatt DWA-A 117, DWA-A 138 und DWA-A 102 Teil 2 sowie das Merkblatt DWA-M 153 anzuwenden. Ein wasserrechtliches Verfahren ist gegebenenfalls durchzuführen.

Vor allem bei stärker belasteten Niederschlagswassern u. a. von Gewerbegebietsflächen und den dementsprechend stark frequentierten Straßen und Zufahrten ist eine ausreichende und geeignete Vorreinigung sicherzustellen. Die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten (siehe Kapitel 6.2 „Wassergefährdende Stoffe“).

Aufgrund der Topographie wird auch auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild“ abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. §37 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) hingewiesen.

Zur Unterstützung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements wurde am 1. Februar 2024 durch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (unter <https://s.bayern.de/hios>) veröffentlicht. Die Hinweiskarte liefert erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen. Sie gibt Hinweise von Sturzflutgefahren, zeigt potentielle Fließwege und überflutungsgefährdete Geländesenken auf, die in gemeindlichen Planungen und Konzeptionen für künftige Bauvorhaben, Bewirtschaftungsweisen und zur bedarfsweisen Fortschreibung der Alarm- und Einsatzpläne in den Gemeinden mittelbar Berücksichtigung finden sollten. Eine Verstärkung des Oberflächenabflusses infolge von Flächenversiegelung kann zu einer Verschärfung der Abflusssituation für den Ort selbst und für umliegende Ortschaften (Unterlieger) führen. Dem ist erforderlichenfalls durch geeignete Maßnahmen („Schwammstadt“) entgegenzuwirken.

Vor allem soll der Ablauf des abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eins höher- oder tiefen liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Abflussgeschehen und die Hochwasserrückhaltung sind grundsätzlich zu vermeiden.

Ob ggf. abflussverzögernde Maßnahmen zur Reduktion des Oberflächenabflusses erforderlich sind, kann z.B. durch Erhebung von Daten zu den örtlich vorliegenden topographischen und hydrologischen Verhältnissen (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) oder durch eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung abgeschätzt werden.

Die Wasserwirtschaft verweist bei der Berücksichtigung von Sturzflutgefahren in der Bauleitplanung und Entwicklungsplanung auf entsprechende Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ (www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf)

6.4 Grundwasser/Bauwasser/Schichtenwasser

Im Zuge der Geländeabtragarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden. Sollte eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist diese generell beim Landratsamt Bamberg zu beantragen.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen hohe Wasserstände und/oder drückendes Wasser obliegt den jeweiligen Bauherren. Es wird daher empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

6.5 Wassergefährdende Stoffe

Vor allem bei stärker belasteten Niederschlagswassern u. a. von Gewerbegebietsflächen und den dementsprechend stark frequentierten Straßen und Zufahrten ist eine ausreichende und

geeignete Vorreinigung sicherzustellen. Die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten.

Für Bau, Betrieb und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen des § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV, Stand 18. April 2017, BGBI. I S. 905) und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen. Andere Vorschriften, insbesondere die des Bau-, Gewerbe- und Immissionsschutzrechts bleiben hiervon unberührt.

Geplante Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind dem Landratsamt Bamberg grundsätzlich rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich anzulegen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

6.6 Müllabfuhr

Die Müllbehälter sind entlang der durchgehend befahrbaren Straße bereitzustellen. Im Plangebiet sind keine gesondert ausgewiesenen Stellflächen für die Müllbehälter vorgesehen.

6.7 Sonstige Erschließungseinrichtungen

Strom, Telekom

Frensdorf wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom GmbH an das Fernsprechfestnetz angeschlossen.

Der Ausbau der vorgesehenen Erschließungsanlagen zur Versorgung des Baugebietes ist rechtzeitig mit der Bayernwerk Netz GmbH und der Deutschen Telekom GmbH abzustimmen. Die Leitungsbetreiber weisen bei der Durchführung der Leitungsbauarbeiten und zum Schutz unterirdischen Versorgungsleitungen zu den diversen Vorschriften; insbesondere sind die DIN18920 (Baumschutz) und das Merkblatt ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 2013) zu beachten.

Zusätzlich sind bei Grabarbeiten die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten zu berücksichtigen.

Straßenbeleuchtung

Die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH tritt aufgrund der umfassenden Verantwortung der Straßenbeleuchtung gemäß dem Straßenbeleuchtungsvertrag als Betreiber der gesamten Straßenbeleuchtung in Frensdorf auf.

Geothermie

Sollte im Rahmen des Gebäudeneubaus beabsichtigt werden, den Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Es wird in diesem Falle auf eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den zuständigen Behörden (Wasserwirtschaftsamt Kronach sowie dem LRA Bamberg) hingewiesen.

7. Immissionsschutz

Der Zimmereibetrieb Stöcklein will auf den Fl. Nr. 209 und teilweise auf der Fl. Nr. 211 seinen Betrieb erweitern. Westlich der angrenzenden Ortsstraße „Sonnenleite“ befindet sich eine vorhandene Wohnbebauung. Die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH wurde damit beauftragt eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, um zu prüfen, ob aus schalltechnischer Sicht die geplante Erweiterung in Bezug auf die westlich angrenzende Wohnbebauung möglich ist.

Die Untersuchung kommt bezüglich der „Einwirkungen auf das Plangebiet“ zu folgenden Ergebnissen:

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der geplante Betrieb am oben genannten Standort aus schalltechnischer Sicht umsetzbar ist. Die berechneten Beurteilungspegel unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) um mehr als 10 dB, womit diese nach Ziffer 2.2 der TA Lärm nicht im Einwirkungsbereich des Betriebs liegen. Die Betriebszeit liegt ausschließlich in der Tagzeit, ein Nachtbetrieb (mit Ausnahme der haustechnischen Anlagen) ist derzeit nicht vorgesehen.

Das Spitzenpegelkriterium wird zur Tag- und Nachtzeit erfüllt.

Das komplette Schallschutzbuch und die Ergebnisse dazu liegen als Anlage (siehe Anlage „Schalltechnische Untersuchung“) der Bebauungsplanunterlagen bei.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt sollen Teile der Tätigkeitsbereiche der Zimmerei Stöcklein mit Firmensitz in der Birkacher Hauptstraße 1 auf das Flurstück 209 und einem Teilstück des Flurstück 211 im Südosten des Ortsteils Birkach verlagert werden.

Der Umfang und die Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Im Folgenden werden bedingt durch die Planung die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet:

Bei der Analyse werden die nachfolgenden Schutzgüter untersucht:

- Klima und Luft
- Boden
- Wasser
- Tiere und Pflanzen
- Landschaftsbild
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

Schutzbereich Klima / Luft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum Mittelfränkisches Becken am östlichen Rand des Steigerwaldes. Das Klima des Naturraums ist mit 650–750 mm Niederschlägen pro Jahr und einer Jahresmitteltemperatur von etwa 7 bis 8 °C verhältnismäßig trocken und durchschnittlich warm. Besonders die Täler von Aurach, Rauher und Reicher Ebrach weisen aber höhere Jahresmitteltemperaturen auf (8 bis 9 °C); sie stellen Wärmegebiete innerhalb des Naturraums dar, in denen die Vegetationsperiode folglich auch etwa zehn Tage länger andauert (ABSP). Die Kaltluftentstehungsgebiete im Gemeindegebiet sind die Offenlandbereiche, die als Acker bzw. Grünland genutzt werden, während die Waldgebiete als Frischluftentstehungsgebiete dienen. Eine wichtige von West nach Ost verlaufende Leitbahn für den regionalen oder lokalen Luftaustausch stellt der Talbereich der Rauen Ebrach dar. Insbesondere sollen die dargestellten Wälder in ihrer Fläche nicht verkleinert, durch Straßen, Freileitungen oder Ver- und Entsorgungstrassen nicht weiter zerschnitten und hierdurch in ihrer klimatischen Ausgleichsfunktion nicht beeinträchtigt werden.

Auswirkung:

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet gibt es keine Auswirkungen auf die oben beschriebenen klimatischen Funktionen wie Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion. Zwar kann durch sogenannte „Gebäuderiegel“ die Frischluftzufuhr für die Innenbereiche der Ortschaften oder Städte am Rande beeinträchtigt werden oder ganz zum Erliegen kommen. Durch die Lage des Plangebietes im Südosten von Birkach und die häufige West-Wetterlage ist ein negativer Einfluss auf die Frischluftzufuhr von Birkach als relativ gering einzuschätzen. Allerdings wird durch die Versiegelung der Fläche das Kleinklima negativ beeinflusst. Durch den versiegelten Boden kann kaum Wasser verdunsten, weshalb die Fläche im Sommer wenig zur Kühlung der Luft beitragen kann.

Festgesetzte Maßnahmen zur Eingrünung und die Dach-/Fassadeneingrünung wirken sich gegen ein Aufheizen des Gebietes aus.

Ergebnis:

Insgesamt werden bau-, betriebs- und anlagebedingt die Lufthygiene und die Lufttemperatur geringfügig negativ beeinträchtigt.

Schutzbereich Boden

Beschreibung:

Das Gebiet des Planungsbereiches befindet sich zwischen dem Tal der Aurach und der Rauen Ebrach, liegt aber im Einzugsgebiet der Rauen Ebrach. Laut geologischer bzw. ingenieurgeologischer Karte Bayerns liegen im Plangebiet Regosol und Pelosol aus Sedimentgestein, vorherrschend mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm vor. Während der Baugrundtyp Regosol eine gute Tragfähigkeit aufweist, ist Pelosol aufgrund des hohen Tongehaltes eher schlecht tragfähig. Eine Bodenuntersuchung liegt derzeit nicht vor. Während Regosol meist eine mäßig bis gute Versickerungsfähigkeit aufweist, neigt Pelosol zu Staunässe und hat eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit. Genauere Aussagen sind nur durch ein Bodengutachten möglich.

Die einbezogene Fläche Fl. Nr. 209 wird als Ackerland genutzt und weist mit der Boden-/Ackerzahl 58/51 eine leicht überdurchschnittliche Bodenqualität auf (Mittelwert DE 44,6).

Auswirkungen:

Durch die Bebauung wird der Boden auf größeren Flächen versiegelt und überbaut, Oberboden wird abgeschoben und muss zwischengelagert oder abgefahren werden. Zur Herstellung eines befestigten Anschlusses an das Straßenniveau und aufgrund der Topographie sind Geländeauflastungen/-abgrabungen erforderlich. Überdurchschnittliche Ackerböden gehen verloren und es erfolgt ein Eingriff in den Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten.

Durch die Bodenversiegelung gehen die Bodenfunktionen wie Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion weitestgehend verloren. Die Puffer-, Speicher- und Filterfunktionen werden beeinträchtigt.

Im Bebauungsplan sind Hinweise für den Umgang mit dem Oberboden/Unterboden als auch bei Altlastenverdachtsfällen aufgenommen. Durch entsprechende (Vermeidungs-) Maßnahmen (Einbau von wasserdurchlässigem Pflaster, Dachbegrünung etc.) in der verbindlichen Bauleitplanung lassen sich diese negativen Auswirkungen reduzieren.

Durch die Nutzungsänderung erfolgt keine landwirtschaftliche Produktion mehr auf der Fläche, es wird nicht mehr gedüngt oder andere bodenmechanische Bearbeitung durchgeführt.

Ergebnis:

Auf Grund der Nutzungsänderung und der damit verbundenen Versiegelung sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt weder im Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet noch sind Vorrang- oder Vorbehaltungsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung bzw. Oberflächen Gewässer betroffen. Ein Graben verläuft zwischen der Ortsstraße „Sonnenleite“ und dem Plangebiet in nördlicher Richtung. Der Graben dient auch als Vorfluter für das geplante Regenbecken. Die Versickerungsleistung ist ausschließlich anhand der Bodentypen im Plangebiet nicht eindeutig bestimmbar, diese kann zwischen geringer Versickerungsleistung und mäßig bis guter Versickerungsleistung schwanken. Aufgrund des fehlenden Bodengutachtens sind Aussagen dazu und über die Grundwasserverhältnisse nicht machbar.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung mit den entstehenden Lagerflächen und Parkplätzen wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert werden. Dies führt auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet wird einem nordöstlich vorgesehenen Regenbecken zugeführt. Nach qualitativer und quantitativer Behandlung wird das Oberflächenwasser anschließend in den angrenzenden bestehenden Wegseitengraben (Fl. Nr. 24, Gemarkung Birkach) gedrosselt eingeleitet. In erster Linie hat das Regenrückhaltebecken eine Filterfunktion, die den Vorfluter/ Grundwasser vor anfallenden Schadstoffen schützen. Hierüber sind die entsprechenden Regelwerke zu beachten. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan lassen sich die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Grundwasser reduzieren, der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Durch die oben genannten Ausführungen sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Der Geltungsbereich wird geprägt durch landwirtschaftliche Flächen und angrenzender Wohnbebauung. Östlich führt ein Wiesenweg an dem Gebiet vorbei. Im Westen liegt die für das Plangebiet dienende Erschließungsstraße. In der näheren Umgebung liegen keine Schutzgebiete wie Natura 2000, Naturparks, Landschaftsschutzgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete. Es sind keine Biotoptypen oder Ökoflächenkataster im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Umgebung betroffen.

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) wurde aufgrund der Lage des Gebietes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für ein Vorkommen von Feldbrütern

gefordert, die durch das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH aus Bayreuth durchgeführt wurde. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass ein Revier der Feldlerche und der Schafstelze am Planungsgebiet betroffen ist. Aus diesem Grund wurden notwendige Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgelegt, die im Bebauungsplan eingearbeitet sind. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten ist aufgrund der Strukturarmut des Plangebietes auszuschließen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen als Anlage (siehe „Anlage spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“) den Bebauungsplanunterlagen bei.

Auswirkungen:

Durch das zukünftige Gewerbegebiet und die weiterhin landwirtschaftliche Bearbeitung der umliegenden Flächen, wird das Gebiet häufiger gestört. Es kommt während der Bauphase und auch nach Fertigstellung der Anlage im Bereich des Plangebietes zu einer Verringerung von potenziellen Nahrungsflächen und Brutplätzen vor allem für Feldbrüter. Durch den Betrieb auf der Planungsfläche wirken neben den jetzigen Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft zusätzlich Immissionen vom Gewerbegebiet auf die Tierwelt ein. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung hat festgestellt, dass ein Revier eines Feldlerchen- und Schafstelzenpaares betroffen ist. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

- V 1: Der Beginn der Baumaßnahmen (z.B. Oberboden-Abschieben, Baufeldeinrichtung) findet außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern und damit nicht zwischen Mitte März bis Ende August statt. Müssen Baumaßnahmen aus logistischen Gründen in der Brutzeit stattfinden, so erfolgen Vergrämungsmaßnahmen durch regelmäßiges Grubbern oder Eggen der Fläche („Schwarzbrache“) im ca. 10-Tage-Takt ab Mitte März bis zum Baubeginn. Die Maßnahme ist maximal bis Mitte August durchzuführen. Alternativ kann eine Vergrämung durch Errichtung von Holzpfosten in einem Abstand von maximal 10 m mit Anbringen von Flatterband (Bandlänge ca. 2 m) an den Pfosten erfolgen.

Gemäß LfU-Vorgaben (LfU 2017) sind folgende CEF-Maßnahmen für ein Revier der Feldlerche vorgeschlagen:

- 10 Lerchenfenster und 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen / Revier bzw. Brutpaar
 - oder
- Blühstreifen/- brache auf Acker oder extensiv bewirtschafteter Acker mit Segetalvegetation: Umfang: pro verloren gehendes Revier 5000 m² Fläche
 - oder
- Erweiterter Saatrehenabstand: pro verloren gehendes Revier 1 ha / Revier bzw. Brutpaar; (Mindestumfang der Teilfläche 1 ha)

Die obige CEF-Maßnahme für die Feldlerche nützt auch der Schafstelze, sodass keine zusätzlichen Maßnahmen für diese Art notwendig sind.

Eine geeignete Fläche zur Umsetzung der CEF-Maßnahme für den Verlust der Feldbrüterreviere konnte auf einer sich bereits im Familienbesitz befindlichen und bewirtschafteten Teilfläche der Fl. Nr. 136 der Gemarkung Birkach festgelegt werden. Die Fläche dient gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Die Herstellung und die Pflege ist im Kapitel 8.5.2 „Naturschutzrechtlicher Ausgleich“ beschrieben.

Ausgehend von den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen im Randbereich, Dach-/Fassadenbegrünung ist innerhalb der Baufläche eine ökologische Aufwertung von Teilbereichen des Untersuchungsraumes vorgesehen. So sind die nordseitig liegenden Wände der Elementbauhalle und gemäß der Pflanzliste mit mindestens 50 % der Fläche mit Fassadenbegrünung auszustatten, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall zu ersetzen. Ergänzend erfolgen artenschutzrechtliche Festsetzungen (insektenfreundliche Beleuchtung, Gewährleistung

der Durchgängigkeit von Kleintieren), die unter anderem der Minimierung von Beeinträchtigungen auf die Tierwelt dienen.

Ergebnis:

Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzbau Landschaft

Beschreibung:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in den nördlich höher gelegenen Randbereichen im Einzugsgebiet der Rauen Ebrach. Der Birkacher Graben stellt hierbei als Zulauf eine direkte Verbindung zur Rauen Ebrach dar. Das Landschaftsbild in diesem Bereich wird durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und die westlich der Ortsstraße „Sonnenleite“ liegenden Wohnhäuser geprägt. Im Norden verläuft die Bundesstraße B 22 mit dazugehörigem Verkehrsbegleitgrün. Südlich des Planungsgebietes liegt im Außenraum bereits eine Halle mit landwirtschaftlicher Funktion. Nördlich dieser Halle grenzen entlang des Wirtschaftsweges Hcken, Gehölzen und Obstbäume an. Die Landschaftsbildbewertung im Regionalplan stuft die Umgebung von Birkach als gering ein.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung wird in die Landschaft eingegriffen und das Landschaftsbild mit den derzeit vorhandenen Ackerflächen wird sich durch die Größe und Form der neuen Gebäude verändern. Das Gebiet ist zwar schon durch die bestehenden angrenzenden Wohngebäude und der im Süden stehenden landwirtschaftlichen Halle vorbelastet. Dennoch wächst Birkach durch den Bebauungsplan weiter in die Landschaft in östlicher Richtung hinaus. Die Umsetzung der Planungen des Gewerbegebietes führt zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Aus diesem Grund sind verschiedene Maßnahmen (z.B. Randeingrünung, Anpflanzung von Bäumen in Abhängigkeit der überbauten Fläche, Fassadeneingrünung etc.) festgesetzt, die den Eingriff in das Landschaftsbild/Ortsbild abmildern. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist der Eingriff in das Landschaftsbild zu kompensieren.

Ergebnis:

Der Gesamteindruck des Landschaftsbildes wird sich im Bereich des Gewerbegebietes verändern. Um die Neubauten in das Landschaftsbild zu integrieren, sind diverse Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Durch die Bebauung sind Umwelteinwirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzbau Mensch

Beschreibung

Der Planungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Birkach. Neben der Ackerlandschaft ist die geplante Zimmerei von der einseitig mit Wohnhäusern bebauten Ortsstraße „Sonnenleite“ umgeben. Am Geltungsbereich direkt führen keine ausgewiesenen Wanderwege oder Radwanderrouten vorbei. Allerdings passiert ein offizieller Radweg, der die Ortschaften Birkach mit Abtsdorf verbindet, in einiger Entfernung (ca. 100 Meter) das Plangebiet. Diese Radwegverbindung bleibt von der Planung unbeeinflusst.

Weitere (über)regionale Erholungseinrichtungen sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Der unmittelbare Bereich um das Plangebiet stellt jedoch für die örtliche Bevölkerung der Gemeinde einen gewissen Erholungswert dar. Die Wege um das Plangebiet können von den Einheimischen vor allem von Spaziergänger, Jogger, Fahrradfahrer usw. genutzt werden.

Auswirkung

Durch die Neuausweisung eines Gewerbegebietes am Rande von Birkach wird keine Minde rung der Naherholungsfunktion erwartet. Die Lebensqualität für den Menschen wird sich auf grund des Gewerbegebietes nicht wesentlich verschlechtern. Jedoch kann die zukünftige Bebauung und die entstehenden Emissionen in diesen Bereich störend wirken. Durch festge setzte Eingrünungsmaßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplanes wird der Störfaktor ab gemildert und die negative Auswirkung reduziert.

Ergebnis

Da sich die Lebensqualität für den Menschen nicht entscheidend verschlechtert, werden die Auswirkungen durch das Gewerbegebiet auf den Menschen als gering bewertet.

Schutzwert Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Boden-, Bau-, oder Landschaftsbildprägende Denkmale. Auch unter Ensembleschutz stehende Gebiete sind nicht betroffen. Eingetragene Sicht beziehungen oder Blickachsen werden durch die Planung nicht gestört.

Sollten jedoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, so genießen diese den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 und unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Ergebnis:

Durch das Vorhaben entstehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzwert Sach- und Kulturgüter.

8.3 Wechselwirkungen der Schutzwerte

Hinsichtlich Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung etc. stehen vor allem die Schutzwerte Boden und Wasser in enger Verbindung zueinander. Ähnlich verhält es sich z. B. für die Schutzwerte Landschaftsbild und Mensch (Einfluss des Landschaftsbildes auf den Erholungswert für den Menschen) oder Tiere / Pflanzen und Landschaftsbild bzw. Mensch (Einfluss der Begrünung auf das Landschaftserlebnis).

Die entsprechenden Auswirkungen wurden bereits unter den einzelnen Schutzwerten behandelt. Eine Verschlechterung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzwerten ergibt sich durch die vorgesehene Planung nicht.

8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die vorgesehene Planung nicht durchgeführt werden, könnte auf der Fläche keine Erweiterung des Betriebes in unmittelbarer Nähe stattfinden und das langfristige wirtschaftliche Fortbestehen der Firma wäre nicht gewährleistet.

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden und würde weiterhin in Ihrer bisherigen Nutzung bestehen bleiben. Die Eingriffe in die Naturraumpotentiale würden entfallen. Im Plangebiet würde keine Auffüllung des Geländes erfolgen und eine Versiegelung würde nicht stattfinden. Ebenfalls würde die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt werden. Der Lebensraum von Tieren und Pflanzen würde nicht verkleinert werden und die Fläche stünde weiterhin als Nahrungshabitat für verschiedene Arten zur Verfügung stehen.

8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich

8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden, Wasser und Klima / Luft

Die Bodenversiegelung wird durch die Beschränkung der Grundflächenzahl begrenzt. Zur Reduzierung der anfallenden Abflussmengen von Oberflächenwasser sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung (z. B. Zisternen) empfohlen. Diese Maßnahmen führen außerdem dazu, dass sich der Anteil des Oberflächenwassers, das den Entwässerungseinrichtungen zugeführt wird verringert. Falls es aus Gründen der Betriebssicherheit möglich ist, wird mit der wasserdurchlässigen Ausbildung befestigter Flächen, eine flächige Versickerung und die Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes gefördert. Um das Regenwasser zurückzuhalten und einer Verdunstung zu zuführen und um ein Aufheizen des Gebietes im Sommer entgegenwirken, ist eine extensive Dachbegrünung im Bebauungsplan vorgesehen. Alternativ dazu ist die Nutzung von Sonnenenergie (PV-Anlagen oder Sonnenkollektoren) auf einem der Dächer der Elementbauhalle oder der Abbundhalle möglich.

Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. der kulturfähige Unterboden sind durch den Bau der Gebäude nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des § 6-8 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit (Pleistozäne Schotter) zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden. Bei Planung und Durchführung des Bauvorhabens mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen und Schutzgut Landschaft

Durch die Lage des Plangebiets wurden Eingriffe in bestehende Schutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder Naturparks vermieden. Am Plangebiet sind auch keine amtlich kartierten Biotope betroffen. Das Planungsgebiet weist keine besonderen Habitate oder Biotopstrukturen für Hecken- oder Gehölzbrütende Arten auf. Allerdings sind nach der artenschutzrechtlichen Untersuchung streng geschützte bodenbrütende Arten betroffen. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen getroffen worden (siehe „Anlage spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“).

Weiterhin werden Flächen mit Begrünungsbinding und Pflanzgebot innerhalb des Baugebietes geschaffen. So ist im Gewerbegebiet je 600 m² überbauter Grundstücksfläche ein Baum gemäß der Pflanzliste in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall zu ersetzen.

Für die Ausleuchtung des Sondergebietes sind zum Schutz nachtaktiver Falter und anderer Insekten energieeffiziente LED-Leuchten zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Werbeanlagen sind ab 22:00 Uhr komplett auszuschalten, um der Umweltverschmutzung durch Licht entgegenzuwirken. Zur Integration in das Landschaftsbild ist eine nördliche Fassadeneingrünung der Elementbauhalle und der Abbundhalle festgesetzt.

8.5.2 Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Planungsgebiet liegen Flächen mit unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Das Plangebiet des Bebauungsplans erstreckt sich über eine Fläche von rund ca. 0,82 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine intensiv genutzte Ackerfläche und eine artenarme extensiv bewirtschaftete Wiese zu finden. Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfes ist der derzeitige Zustand der Flächen als Ausgangszustand zu bewerten. Der Leitfaden sieht eine Einteilung der Eingriffsfläche im Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwerteliste gem. BayKomV vor, welche Wertpunkte zugeordnet sind. Die Eingriffsschwere entspricht der GRZ (Ausnahme bei Biotoptypen von 11 oder mehr Wertpunkten) bzw. des geplanten Versiegelungsgrades. Der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten wird wie folgt berechnet:

Eingriffsfläche x Ausgangszustand x Eingriffsfaktor

Zusätzlich können bei geeigneten Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen bis zu 20% abgezogen werden.

Durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf des Schutzwerts Arten und Biotope werden normalerweise auch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt.

Die Fläche wird entsprechend der Biotopwertliste in Absprache mit der unteren Naturschutzbörde in verschiedene Biotop- und Nutzungstypen eingestuft.

Der Eingriffsfaktor wird auf Basis der Eingriffsschwere betrachtet und entspricht der GRZ. Im vorliegenden Fall beträgt die Eingriffsschwere 0,8.



Abbildung 3: Ausgangszustand des Planungsbereiches (o. M.)

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der gesamte Planungsbereich von 8.202 m² herangezogen.

Ausgangszustand: Aufteilung des Planbereiches lt. Biotopwertliste (siehe Abb.2):

A 11: helle Fläche	7.606 m ² -intensiv bewirtschafteter Acker
G 211: Grüne Fläche	594 m ² -extensives, artenarmes Grünland

Bestandserfassung Arten und Lebensräume					
Code	Bezeichnung	Fläche [m ²]	Bewertung [WP]	GRZ/Eingriffs-faktor	Ausgleichsbedarf [WP]
A 11	Intensiv bewirtschafteter Acker	7.606	2	0,8	12.169,6
G 211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	594	6	0,8	2.851,2
Summe		8.200			15.020,8

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Planungsbereich

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist geprüft worden, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall sind Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die sich auf den Planungsfaktor von 8% Abschlag auswirken.

Ermittlung des Planungsfaktors		
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Eingrünung des Grundstücks und Fassadeneingrünung	Eingrünungen dienen sowohl der Verbesserung der Orts- und Landschaftsbildes als auch der Biodiversität (Nistplatz, Nahrung f. Insekten) und des Mikroklimas	Festsetzung in dem BBP B I Nr. 7.1 (zu pflanzende Bäume), Nr. 7.3 (Bepflanzungen), Nr. 7.5 Fassaden-eingrünung und Nr. 7.10 (Ausgleichsmaßnahmen)
Beleuchtung von Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmittel mit warmweißen LED Lampen	Reduzierung u. Minimierung von Störungen nachtaktiver Fauna durch nicht-stoffliche Immissionen	Festsetzung in dem BBP B I Nr. 7.6 (Beleuchtung)
Verwendung sickerfähiger Pflaster	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in dem BBP B II Nr. 5 (Befestigung)
Dachbegrünung/PV-Anlage	Verbesserung des Kleinklimas, Rückhaltung von Regenwasser; Reduzierung des CO2-Ausstoßes	Festsetzung in dem BBP B I Nr. 7.4 (Dachbegrünung) Festsetzung in dem BBP B II Nr. 1.3 (Nutzung Sonnen-energie)
Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere	Möglichkeit der Durchgängigkeit von Kleintieren durch Einhalten eines Abstandes zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante	Festsetzung in dem BBP B II Nr. 4 (Einfriedungen)
Summe (max. 20 %)		8%

Tabelle 3: Ermittlung des Planungsfaktors

Der **Ausgleichsbedarf** im geplanten Baugebiet beläuft sich insgesamt auf **13.819,14 WP**.

Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Ausgleichsflächen

Der Ausgleich wird auf einer externen Fläche der Fl. Nr. 136 der Gemarkung Birkach realisiert. Die Gesamtfläche des Ackers beträgt 8.995 m². Derzeit wird die zukünftige Ausgleichsfläche als Ackerfläche (A11) intensiv bewirtschaftet. Die Fläche wird so angelegt, dass es sowohl der artenschutzrechtlichen als auch der naturschutzrechtlichen Kompensation dient. Als Zielzustand der Ausgleichsfläche A1 wird ein bewirtschafteter Acker mit Segetalvegetation und Lerchenfenster (A 12) entwickelt u. mit 2 Wertpunkten aufgewertet.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand n. der BNT-Liste			Prognosezustand n. der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung	Code	Bezeichnung	Bewertung	Fläche (m ²)	Aufwertung	Reduzierung Erreich. Proz.
1	A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	A 12	Bewirtschafteter Acker mit Segetalvegetation	4	8.995	2	0
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkte									17.990

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Durch die externe Ausgleichsfläche (8.995 m²) kann ein Ausgleichsumfang von 17.990 WP generiert werden. Dadurch wird der Bedarf von ca. 13.820 WP vollständig gedeckt.

A1 - Anlage eines bewirtschafteten Ackers mit Segetalvegetation – A 12 (BayKompV) - Fl. Nr. 136, Gemarkung Birkach (8.995 m²)

Derzeit wird die zukünftige externe Ausgleichsfläche als Ackerfläche (A 11) intensiv bewirtschaftet. Als Zielzustand der Ausgleichsfläche A1 (8.995 m²) wird ein bewirtschafteter Acker mit Segetalvegetation und Lerchenfenster (A 12) entwickelt u. mit 2 Wertpunkten aufgewertet.

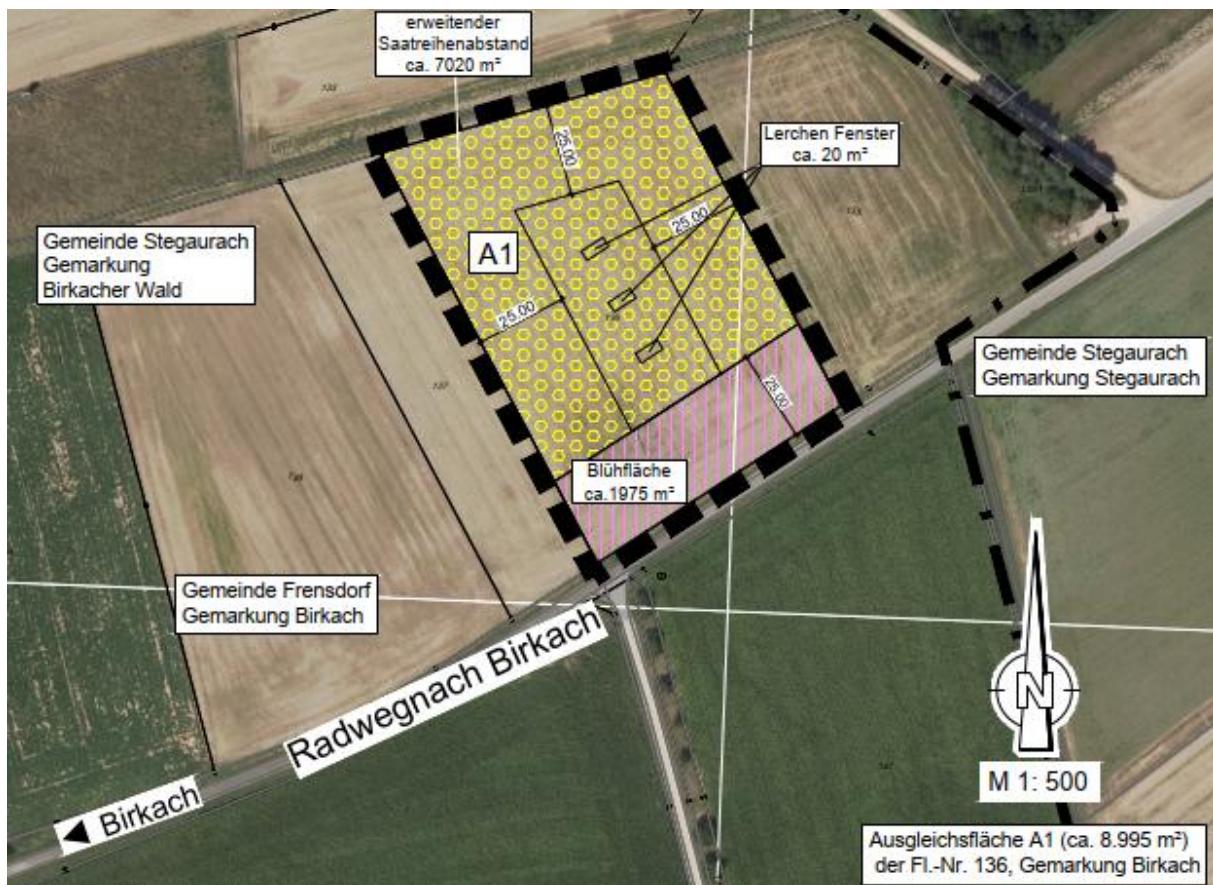


Abbildung 4: Maßnahmenplan auf Ausgleichsfläche (8.995 m²) - Fl. Nr. 136, Gemarkung Birkach

Um die **Anlage eines bewirtschafteten Ackers mit Segetalvegetation** (A 12 der BW-Liste) herzustellen, wird die Ausgleichsfläche wie folgt eingesät bzw. unterhalten (siehe Maßnahmenplan Abbildung 4):

Ausführung und Pflege

Nördliche Teilfläche (ca. 7.020 m²): erweiternder Saatrehenabstand mit Lerchenfenster

Anbau einer passenden Getreideart mit erweiterndem Saatrehenabstand

- Mögliche Getreidearten: Sommergetreide, Winterweizen und Triticale
- Wintergerste ist wegen des frühen Erntezeitpunktes ungeeignet
- Saatrehenabstand mindestens 30 cm;
- Anlage von 2 bis 4 Lerchenfenster mit einer Größe von min. 20 m²; Lerchenfenster wie im Maßnahmenplan dargestellt;
- Anlage der Lerchenfenster durch fehlende Aussaat nach vorangegangenem Umbruch / Eggen, nicht durch Herbizideinsatz;
- mindestens 25 m Abstand der Lerchenfenster vom Feldrand;
- weder PSM- noch Düngereinsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung vom 15.3. bis 1.7. eines Jahres

Südliche Teilfläche (ca. 1.975 m²): Anlage eines Blüh- und Brachestreifens

- aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegründenden Brachestreifen (jährlich umgebrochen, Verhältnis ca. 50: 50); Streifenbreite mindestens 10 m
- Blüh- und Brachestreifen: Blühstreifen: ca. 12,5 m x 78 m und den angrenzenden Brachestreifen: ca. 12,5 m x 78 m)
- auf Blüh- und Brachestreifen kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation;
- reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand belassen
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Feldlerchenhabitat mehr. Das ist insbesondere auf nährstoffreichen Böden und Lößböden der Fall.
- Mindestdauer 2 Jahre auf derselben Fläche (danach Bodenbearbeitung und Neuansaat i. d. R. im Frühjahr bis Ende Mai)

Sicherung der Maßnahme:

Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsfläche erfolgt eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch.

8.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Artenschutz -Maßnahme)

Aufgrund der Ausweisung des Gewerbegebietes am südöstlichen Ortsrand von Birkach wurde in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH aus Bayreuth durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass im Plangebiet ein Brutplatz für die Feldlerche und für die Schafstelze betroffen ist. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) festgelegt. Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1

i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen im Bebauungsplan:

Vermeidungsmaßnahmen

V 1: V1: Der Beginn der Baumaßnahmen (z.B. Oberboden-Abschieben, Baufeldeinrichtung) findet außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern und damit nicht zwischen Mitte März bis Ende August statt. Müssen Baumaßnahmen aus logistischen Gründen in der Brutzeit stattfinden, so erfolgen Vergrämungsmaßnahmen durch regelmäßiges Grubbern oder Eggen der Fläche („Schwarzbrache“) im ca. 10-Tage-Takt ab Mitte März bis zum Baubeginn. Die Maßnahme ist maximal bis Mitte August durchzuführen.

Alternativ kann eine Vergrämung durch Errichtung von Holzpfosten in einem Abstand von maximal 10 m mit Anbringen von Flatterband (Bandlänge ca. 2 m) an den Pfosten erfolgen.

CEF-Maßnahme

Aufgrund der Ausweisung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zimmerei Birkach“ wird ein Bruthabitat für die Feldlerche und für die Schafspelze überplant. Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S.3 BNatSchG) wurde aufgrund des Wegfalls eines Feldlerchen- und eines Schafspelzenrevieres eine Ersatzfläche auf der Fl. Nr. 136 der Gemarkung Birkach bestimmt. Die Fläche befindet sich im Familienbesitz und wird so hergestellt und bewirtschaftet, dass sie der artenschutzrechtlichen Maßnahme für die Feldbrüter und gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Ausgleich (Maßnahme A1; siehe Kapitel 8.5.2 „Naturschutzrechtlicher Ausgleich“) dient.

Die komplette saP und die Ergebnisse dazu liegen als Anlage in den Bebauungsplanunterlagen bei.

8.6 Sparsamer und schonender 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. Außerdem ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG „bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Be lange Rücksicht zu nehmen und landwirtschaftliche genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang zu beanspruchen“. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Kapitel 1 dieser Begründung sind die Gründe für eine Ausweisung eines Gewerbegebietes für eine Zimmerei an dieser Stelle dargelegt. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem die grünordnerischen Maßnahmen/Vermeidungsmaßnahmen sich positiv auf den Planungsfaktor auswirken. So konnte der Ausgleichsbedarf gesenkt werden und die in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftlichen Flächen für den Ausgleich reduziert worden. Weiterhin senkt die Gemeinde den Bedarf an landwirtschaftlichen Flächen, indem die Kompensationsfläche sowohl für die CEF-Maßnahme als auch für die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme auf der gleichen Fläche belegt werden. Das Ausgleichskonzept sieht auch einen erweiterten Saatrehenabstand vor, der zumindest teilweise weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht.

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.). Daher ist darauf zu achten, dass die verbleibende Infiltrationsleistung des Bodens möglichst hoch bleibt.

In dem Fall, dass Bodenaushub nicht vermieden oder innerhalb der Baufläche wiederverwendet werden kann, sind abhängig vom gewählten Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 6-8 BBodSchV, Leitfaden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten, Ersatzbaustoffverordnung, DepV) zu beachten. Hinweise dazu sind im Bebauungsplan enthalten.

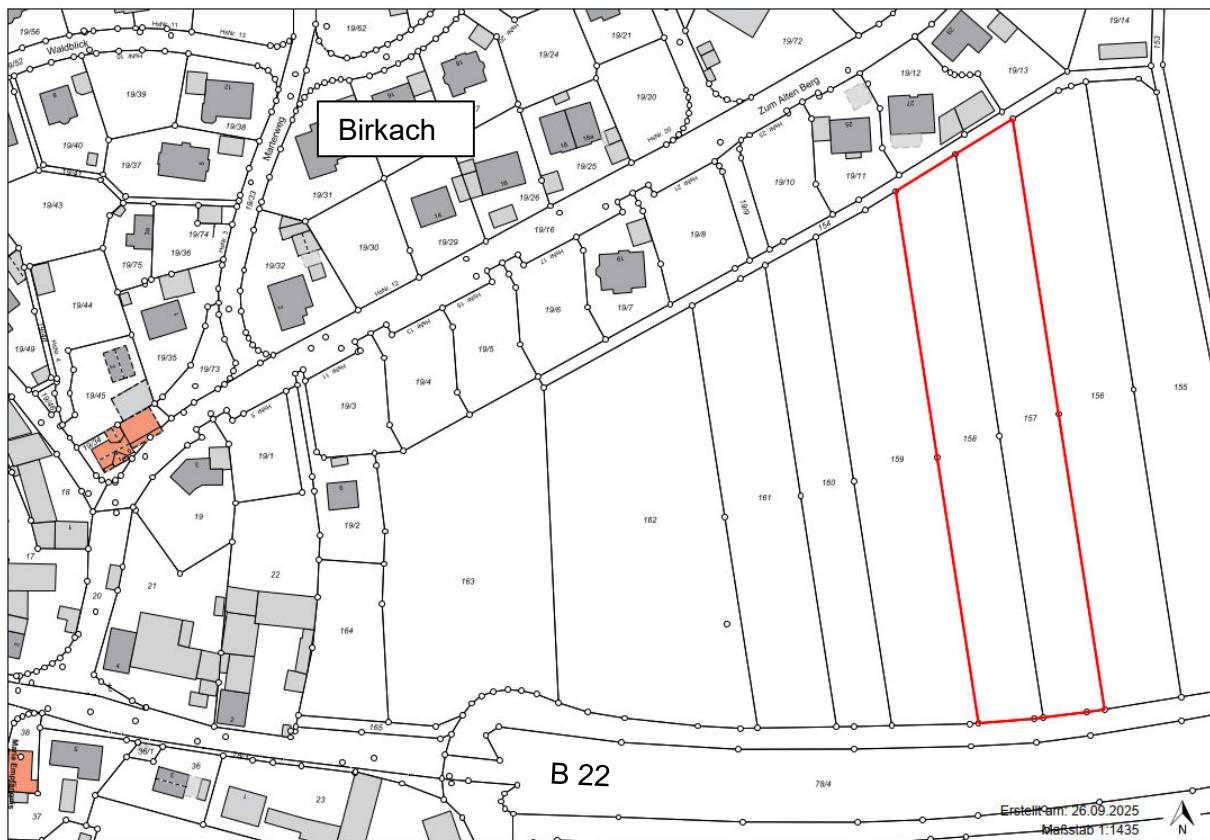
8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Baugesetzbuch (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a) wird die Betrachtung der Null-Variante (siehe Kapitel „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung“) sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“ gefordert.

Der Vorhabensträger befindet sich derzeit mit seinem Betrieb in der Ortsmitte von Birkach. Die Kapazität des Grundstückes ist mittlerweile komplett ausgeschöpft. Der Vorhabensträger ist mittlerweile schon auf eine angemietete Lagerhalle in Schönbrunn angewiesen, da die Lagemöglichkeiten auf dem Betriebsgelände nicht ausreichend sind.

Die Gemeinde hat zusammen mit dem Vorhabensträger alternative Planungsmöglichkeiten für die Erweiterung des Betriebes im Umfeld von Birkach eruiert. Dabei hat die Gemeinde auch die Potentiale der Innenentwicklung vollständig überprüft. Eine Erweiterung des bestehenden Betriebes scheitert wie oben beschrieben an der zur Verfügung stehenden Fläche. Außerdem würde eine Entwicklung von mittelgroßen gewerblichen Bauflächen in den Innenbereich die Gefahr von Konflikten zwischen der einheimischen Bevölkerung und dem Gewerbebetrieb durch weitere Lärmquellen erhöhen und zu kaum überwindbaren immissionsschutzrechtlichen Hürden führen.

Weitere Flächen als Alternativstandorte wurden auf den Fl. Nrn. 157 und 158 der Gemarkung Birkach untersucht. Dieser Standort wird seitens des Staatlichen Bauamtes nicht befürwortet, da für die Erschließung der Fläche eine zusätzliche Zufahrt an die Bundesstraße B22 erforderlich wäre. Insbesondere wäre ein Linksabbieger auf der B22 erforderlich, der zusätzlich auch die Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen würde.



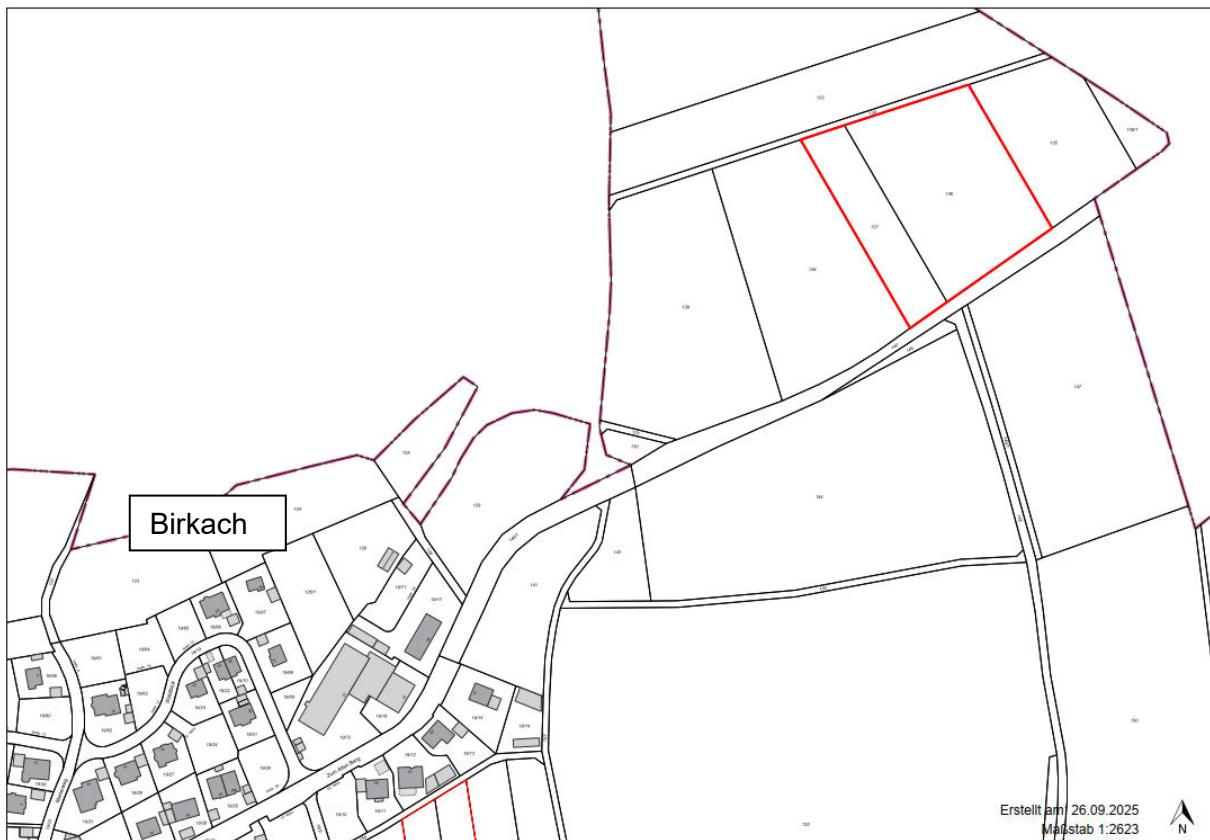


Abbildung 6: Alternativstandort auf den Fl. Nrn. 136 und 137 der Gemarkung Birkach

Weitere mögliche Flächen wurden weder im Innenbereich noch im Außenbereich identifiziert. Der jetzige Standort an der Ortsstraße „Sonnenleite“ bietet sich auch aufgrund der wirtschaftlichen und technischen Faktoren als Vorzugsalternative an.

Unter Beachtung der Zielsetzungen, der vorhandenen Strukturen und des räumlichen Geltungsbereiches sind keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vorhanden. Auch wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung des Vorhabenträgers nicht gerecht.

8.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle umweltrelevanten Belange inklusive deren Wechselwirkungen analysiert und dargestellt. Die Belange auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Klima/Luft, Wasser, Boden, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander wurden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben.

Als Grundlage für die Bearbeitung diente der Flächennutzungsplan, die Auswertung von Luftbildern, die Ergebnisse der Ortsbegehungen und Recherchen über weitere Informationsportale im Internet. Auch Erkenntnisse aus der saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) dienten zur Beurteilung des Schutzzutes Tiere und Pflanzen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und ein Lärmschutzgutachten wurden von Seiten der zuständigen Behörden nicht gefordert. Die Ergebnisse dazu sind in der Begründung beschrieben und berücksichtigt. Die Gutachten liegen als Anlage zum Bebauungsplan bei.

Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ erstellt, die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

(2021) durchgeführt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte in Bezug auf den Umweltbericht sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Da eine objektive Erfassung sämtlicher Zusammenhänge nicht immer möglich ist und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

8.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es wurden keine Monitoringmaßnahmen festgelegt.

8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Zimmerei Stöcklein GmbH & Co. KG will durch die Erweiterung ihres Betriebes die nachteiligen beengten Verhältnisse am Hauptfirmensitz im Ortskern von Birkach verbessern und die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens sicherstellen. Durch die Bauleitplanung will die Gemeinde Frensdorf das Abwandern eines ortsansässigen Handwerkbetriebes verhindern. Durch die Lage des Gewerbegebietes, durch Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes, Fassaden- und Dachbegrünung, Nutzung von Sonnenergie, Empfehlung von Zisternen und durch andere Festsetzungen, werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen, die sich positiv auf den Planungsfaktor auswirken und damit den Ausgleichsbedarf senken. Eine saP kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem neu geplanten Standort Brutplätze für ein Feldlerchen- und eine Schafstelzenpaar gestört werden. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan entsprechenden Maßnahmen und CEF-Maßnahmen festgelegt. Der dadurch erforderliche artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf wird auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 136 der Gemarkung Birkach vollzogen.

Durch die Auslagerung der typischen Zimmereitätigkeiten auf einen anderen Standort werden die innerörtlichen Immissionen reduziert.

Eine Erheblichkeitsabschätzung kam zu dem Schluss, dass durch die geplante Gewerbefläche geringe Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Mensch zu erwarten sind.

Die Schutzgüter Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild werden voraussichtlich in mittlerem Umfang beeinträchtigt. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind hingegen keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima / Luft	keine Auswirkungen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen

Tabelle 5: Erheblichkeitsabschätzung

Erstellt am 23.09.2025

Frensdorf, den 23.09.2025

.....
Jakobus Kötzner,
Erster Bürgermeister

Bamberg, den 23.09.2025

Bearbeitet durch:



Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich