

Gemeinde Frensdorf

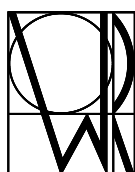
Landkreis Bamberg

1. Änderung des Bebauungsplanes „Seniorenanlage am Seebach“

Begründung

in der Fassung vom 23.07.2024

Bearbeitung:



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SENIORENANLAGE AM SEEBACH“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF
IN DER FASSUNG VOM 23.07.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	3
2.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
3.	Verfahren und planungsrechtliche Situation	6
3.1	Planaufstellungsverfahren	6
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	8
4.	Bauliche Nutzung und CEF-Maßnahme für bodenbrütende Arten	8
5.	Erschließung des Maßnahmengebietes	8

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat Frensdorf hat in seiner Sitzung vom 23.07.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Seniorenanlage am Seebach“ beschlossen. Ziel der Änderung ist die lagemäßige Verlegung einer CEF-Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Seniorenanlage am Seebach“ festgesetzte Fläche (Flurnummer 1639, Gemarkung Reundorf) zur Umsetzung der CEF-Maßnahme A6_{CEF} für bodenbrütende Vogelarten (Feldlerche) wird für den geplanten Neubau eines Einkaufsmarktes benötigt.

Aufgrund dessen ist gemäß den Vorgaben des Landratsamtes Bamberg eine geeignete Ersatzfläche zu benennen. Zusammen mit dem Landratsamt hat das damit beauftragte Büro OPUS aus Bayreuth eine Fläche für die Feldlerche südwestlich von Wingersdorf festgelegt. Die Unterlage „Artenschutzrechtliche Ausgleichskonzeption für ein Feldlerchenbrutpaar“ vom Büro Opus liegt als Anlage (siehe Anlage „Artenschutzrechtliche Ausgleichskonzeption“) diesen Bebauungsplanunterlagen bei.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Seniorenanlage am Seebach“ umfasste am Anfang des Verfahrens eine deutlich größere Fläche. Dementsprechend war im zugehörigen artenschutzrechtlichen Fachgutachten ein Ausgleich für drei Feldlerchenbrutpaare erforderlich.



Abb. 1: Ursprüngliches Konzept BBP „Seniorenanlage am Seebach“ im Jahr 2020

Nach der endgültigen Abgrenzung des Plangebiets wurde dieser Umfang im Rahmen einer fachgutachterlichen Bewertung – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – auf ein Brutpaar reduziert, dessen Lebensraum nun ersetzt werden muss.

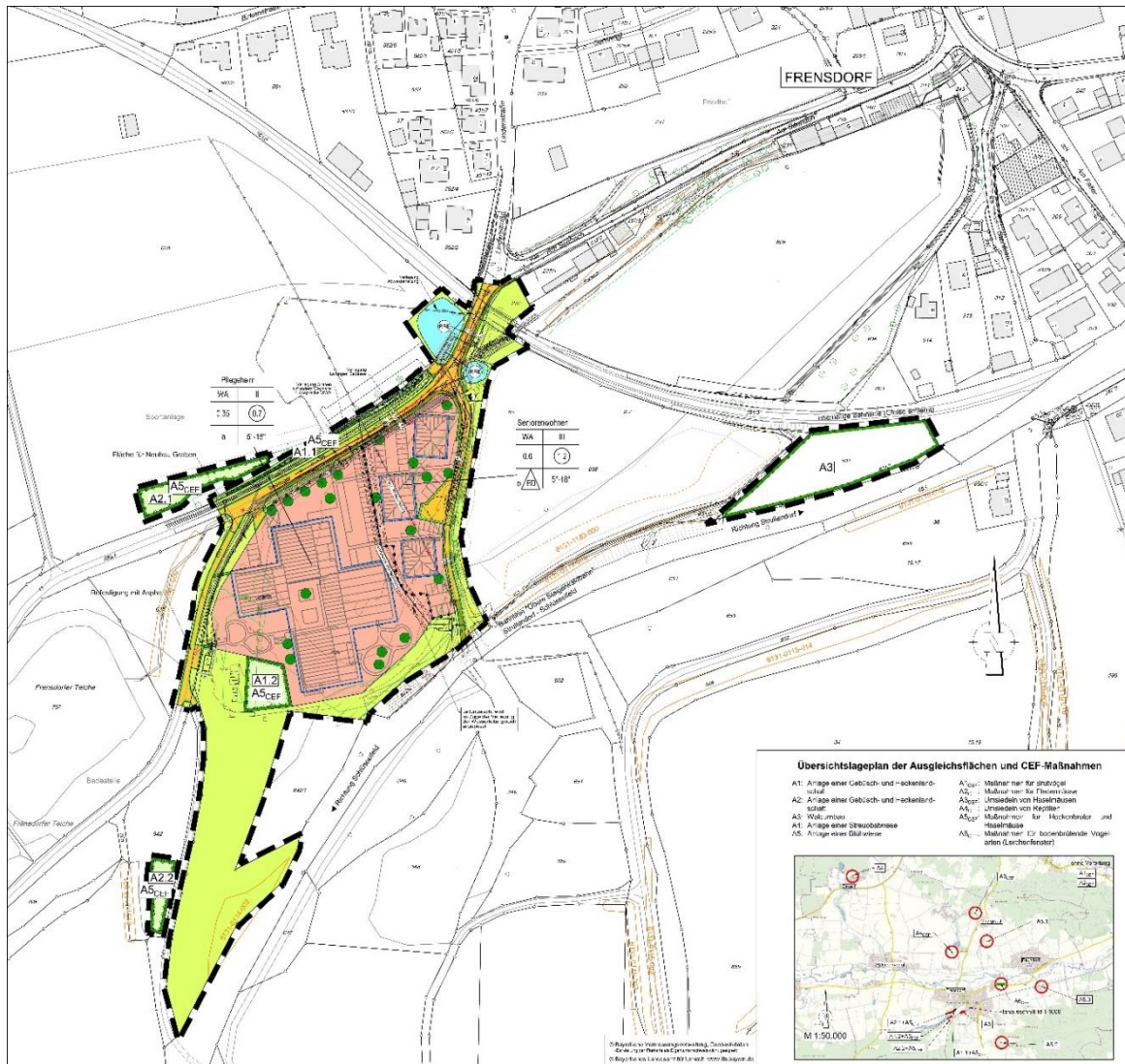


Abb. 2: Rechtskräftiger BBP „Seniorenanlage am Seebach“ im Jahr 2021

Die bisherige CEF-Maßnahme A6_{CEF} im gültigen Bebauungsplan „Seniorenanlage am Seebach“ sah die Anlage von Lerchenfenstern auf einer Ackerfläche vor, um den Habitatsprüchen der Feldlerche gerecht zu werden. Die im aktuellen Gutachten vorgesehene neue Ersatzfläche (A6_{CEF} NEU) liegt auf der Flurnummer 1080, Gemarkung Herrnsdorf, und ist derzeit als Wiesenfläche ausgebildet. Aus diesem Grund wird hier ein alternativer Maßnahmen-typ gewählt, um den Erhalt der Feldlerche unter den standörtlichen Bedingungen zu gewährleisten. Als Grundlage für das Ausgleichskonzept gilt das Schreiben des Umweltministeriums an alle bayerischen Naturschutzbehörden (UMS) vom 22.02.2023 „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“. Nachdem es sich um eine CEF-Maßnahme handelt, also eine Maßnahme, deren Wirksamkeit bereits bei Beginn der Baumaßnahme nachzuweisen ist, wurde ein Konzept erstellt, das über eine Sofortmaßnahme Wirkung erzielt, aber auch mittel-langfristig gesichert ist.

Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf der Grünfläche folgende Ausführung bzw. Bearbeitung festgelegt: Mahd ab dem 1.07., keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, 6 Wochen Abstand zwischen erstem und zweitem Schnitt;

Es sollen 5-20 % der Fläche als Altgrasstreifen stehen bleiben. Dieser muss jeweils zum ersten Schnitt des Jahres den Standort wechseln und muss bis zu diesem Zeitpunkt bestehen.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Die bestehende Fläche für die CEF-Maßnahme A6_{CEF} (Maßnahme für bodenbrütende Vogelarten) liegt am östlichen Ortsrand von Frensdorf, direkt nördlich der Kreisstraße BA 29 und ist für den Bau eines Einkaufsmarktes vorgesehen. Entsprechend muss die CEF-Maßnahme A6_{CEF} ins südliche Gemeindegebiet verlegt werden.

Ursprünglich vorgesehene Fläche auf der Flurnummer 1639, Gemarkung Reundorf, Gemeinde Frensdorf für die CEF-Maßnahme A6_{CEF} (Maßnahme für bodenbrütende Vogelarten) ca. 12.762 m². Diese Fläche steht als CEF-Fläche aufgrund des Baus eines Lebensmittelmarktes nicht mehr zur Verfügung.

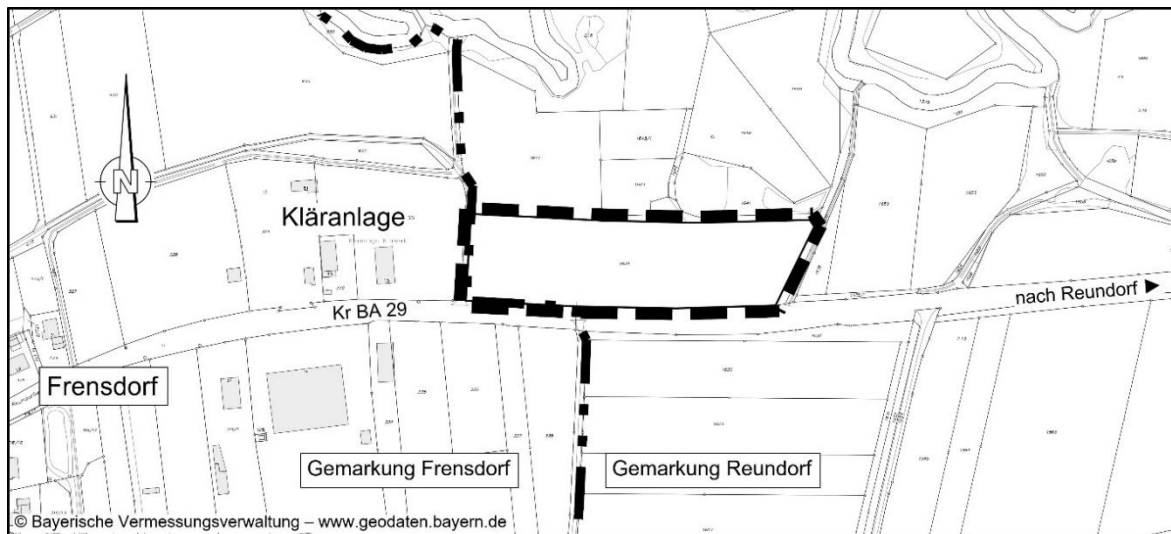


Abb. 3: Festgesetzte CEF-Fläche für die Maßnahme A6_{CEF} im rechtskräftigen BBP „Seniorenanlage am Seebach“ im Jahr 2021

Für die neue CEF-Maßnahme A6_{CEF} NEU (Maßnahme für bodenbrütende Vogelarten) ist eine Fläche südwestlich von Wingersdorf festgelegt. (Flurnummer 1080, Gemarkung Herrnsdorf, Gemeinde Frensdorf, ca. 10.310 m²).

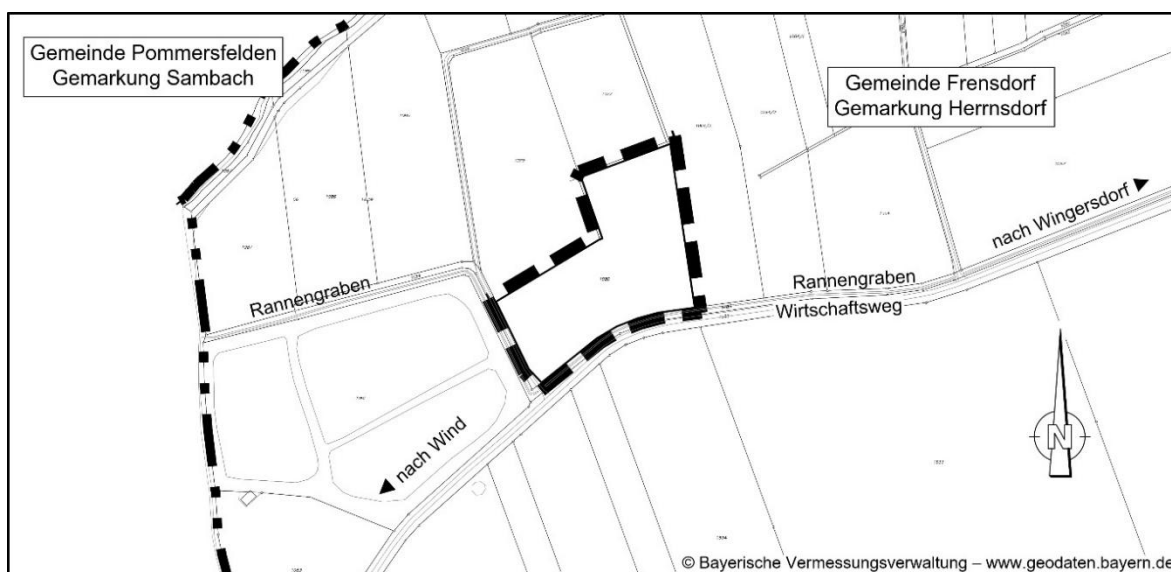


Abb. 4: zukünftige CEF-Fläche für die Maßnahme A6_{CEF} NEU in der 1. Änderung des BBP „Seniorenanlage am Seebach“

Schutzgebiete

Die geplante neue CEF-Fläche liegt am südlichen Rand innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes R11NBL_XF und im wassersensiblen Bereich der Reichen Ebrach.

Da das überplante Grundstück durch die neue CEF-Maßnahme nicht verändert wird, ergeben sich hier keine Beeinträchtigungen.

Schutzgebiete, Natura 2000 Gebiete, Biotope, Überschwemmungsgebiete oder andere schützenswerte Gebiete sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

In der Nähe (außerhalb des überplanten Grundstücks) im südöstlichen Bereich des Rannengrabens) befindet sich das Biotop 6231-1033 (Hochstaudenbestand an einem Graben südwestlich von Wingersdorf), und westlich das Biotop 6231-1032 (Seggenbestand an einem Graben nordöstlich von Wind), welche aber durch die Planung nicht berührt werden.

Bau-, Boden-, landschaftsbildprägende Denkmale und kulturdenkmalpflegerische Belang

Südlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung befindet sich ein Bodendenkmal (D-4-6231-0124), welches durch die Planung nicht berührt wird. Weitere (Bau-)Denkmale, schützenswerte Ensembles oder Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Altlasten/ Bodenschutz

Altlasten im Bereich oder in unmittelbarer Nähe der Geltungsbereiche sind nicht bekannt.

3. Verfahren und planungsrechtliche Situation

3.1 Planaufstellungsverfahren

Der Gemeinderat Frensdorf hat in der Sitzung vom 23.07.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seniorenanlage am Seebach“ für die Verlegung einer Ausgleichsfläche im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB verzichtet. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird außerdem von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

In der gleichen Sitzung am 23.07.2024 hat der Gemeinderat beschlossen, mit dem o. g. Bauleitplanentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Da auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet wird, konnte die Öffentlichkeit ab Bekanntmachung im Mitteilungsblatt „Nr. 7“ vom 01.08.2025 die Unterlagen einsehen und sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren, und sich zu den Planungen äußern.

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 11.08.2025 bis zum 22.09.2025 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

Die Gemeinde Frensdorf liegt im Südwesten der Planungsregion „Oberfranken-West“ und ist als allgemeiner Ländlicher Raum gekennzeichnet. Die im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesene Gemeinde Frensdorf liegt nur ca. 10 km südlich vom Oberzentrum Bamberg entfernt. Zum Nahbereich Frensdorf gehören außerdem Pettstadt und Pommersfelden. Die verkehrsgünstige Lage - auch zur Region Nürnberg - sowie eine gute Infrastruktur begünstigten frühzeitig die Fortentwicklung als Wohngemeinde.

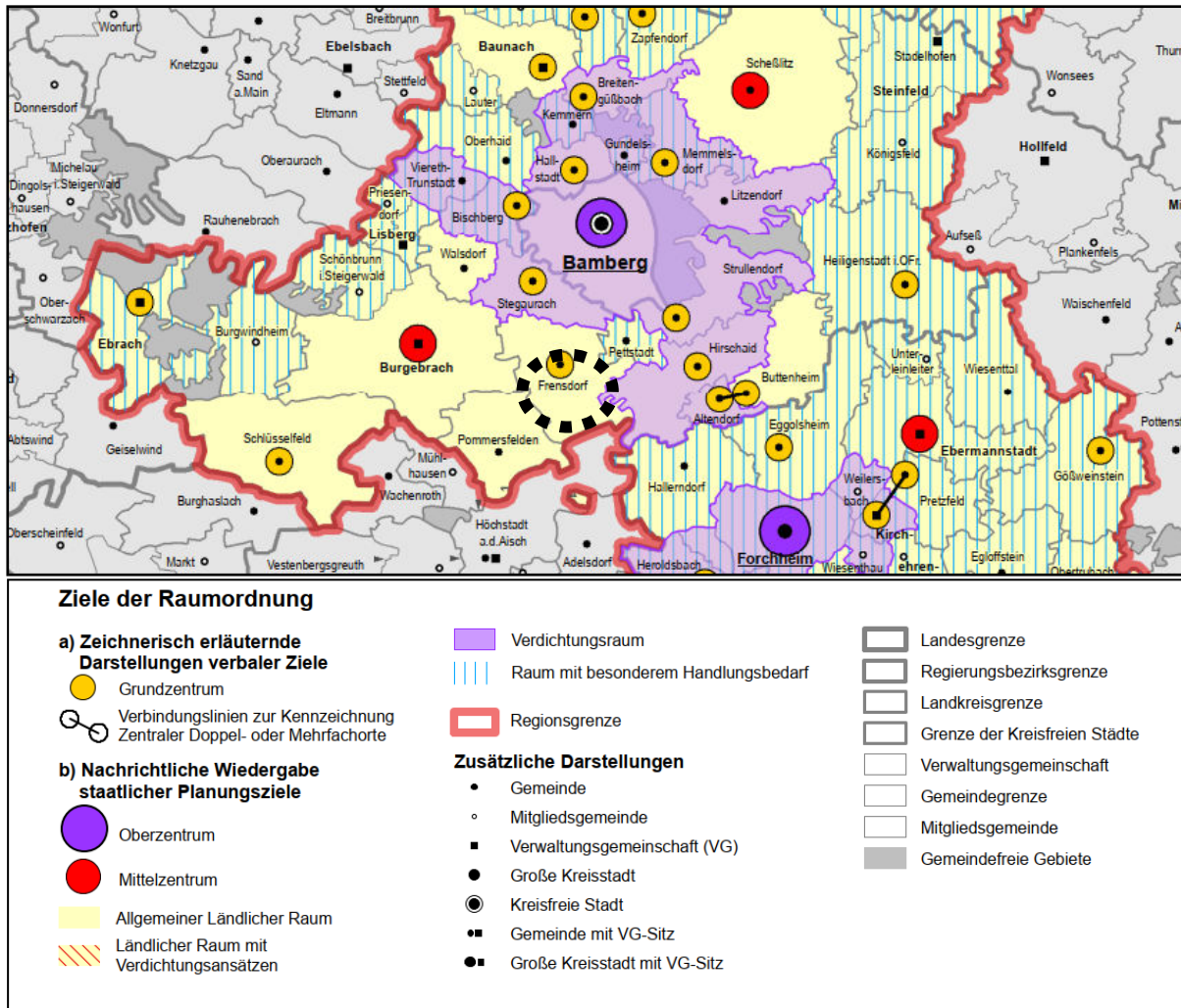


Abb. 03: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte (o. M., Lage der Gemeinde schwarz gestrichelt gekennzeichnet, Abgrenzung schematisch, Quelle: Regionaler Planungsverband)

Naturräumlich liegt die Gemeinde Frensdorf in der Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ im Naturraum des "Mittelfränkischen Beckens" im Tal der Rauhen Ebrach an den östlichen Ausläufern des Steigerwaldes. Die südlichen Gemeindeteile wie Lonnershof, Herrnsdorf und Schlüsselau liegen schon im Tal der Reichen Ebrach.

Vorgaben der Regionalplanung wie Vorranggebiete oder Vorbehaltsflächen für z.B. Bodenschätze oder Windenergie bestehen nicht.

Die Planungen zur Änderung des Bebauungsplanes stehen den Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan

Eine Flächennutzungsplanänderung muss nicht durchgeführt werden.

4. Bauliche Nutzung und CEF-Maßnahme für bodenbrütende Arten

Bauliche Nutzungen sind bei der 1. Änderung des BBP „Seniorenanlage am Seebach“ nicht vorgesehen. Die Festsetzung beschränkt sich lediglich auf Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG). Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Seniorenanlage am Seebach“ festgesetzte Fläche (Flurnummer 1639, Gemarkung Reundorf) zur Umsetzung der CEF-Maßnahme A6_{CEF} für bodenbrütende Vogelarten (Feldlerche) wird auf die Fl. Nr. 1080, Gemarkung Herrnsdorf verlegt. Aus diesem Grund wird die auf der Flurnummer 1639 der Gemarkung Reundorf festgesetzte Fläche aufgehoben und dafür die auf die Fl. Nr. 1080, Gemarkung Herrnsdorf neu bestimmt.

CEF-Maßnahme A6_{CEF} NEU für bodenbrütende Vogelarten auf der Fl. Nr. 1080, Gemarkung Herrnsdorf:

Die Fläche auf der Fl. Nr. 1080, Gemarkung Herrnsdorf ist aktuell eine Wiesenfläche und erfüllt alle relevanten Voraussetzungen und fachlichen Anforderungen an die Lage der Maßnahmenfläche für den Erhalt eines Feldlerchenpaares.

Für die neue CEF-Maßnahme ist eine artenschutzrechtliche Ausgleichskonzeption für ein Feldlerchenbrutpaar von dem Büro OPUS aus Bayreuth in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erstellt worden. Demensprechend wurde eine mittelfristig entwickelbare CEF-Maßnahme analog dem Schreiben des Umweltministeriums an alle bayerischen Naturschutzbehörden (UMS) vom 22.02.2023 „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ in die Änderung des Bebauungsplanes „Seniorenwohnanlage Am Seebach“ herangezogen.

Ausführung und Pflege:

Geeignete Fläche für die Umsiedlung: Grünfläche

- Mahd nicht vor dem 1.07.
- keine Düngung
- keine Pflanzenschutzmittel
- 6 Wochen Abstand zwischen erstem und zweitem Schnitt

Es sollen 5-20 % der Fläche als Altgrasstreifen stehen bleiben. Dieser muss jeweils zum ersten Schnitt des Jahres den Standort wechseln und muss bis zu diesem Zeitpunkt bestehen.

Das von Büro OPUS verfasste Konzept „Artenschutzrechtliche Ausgleichskonzeption für ein Feldlerchenbrutpaar“ liegt als Anlage (siehe Anlage „Artenschutzrechtliche Ausgleichskonzeption“) diesen Bebauungsplanunterlagen bei.

5. Erschließung des Maßnahmenggebietes

Das Grundstück ist zur Pflege über einen Wirtschaftsweg erreichbar.

Weiter Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich

Erstellt am 23.07.2024

Frensdorf, den 23.07.2024

.....
Jakobus Kötzner,
Erster Bürgermeister

Bamberg, den 23.07.2024

 **W E Y R A U T H E R**
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich