NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Mittwoch,23.09.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:30 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal im Rathaus Frensdorf

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Miguletz, Mario

Mitglieder des Gemeinderates

Amberger, Martin	
Burkard, Johannes	Anwesend bis 19:45 Uhr
Büttner, Nicole	
Diller, Günter	
Fischer, Martin, Dr.	
Klinner, Florian	
Krapp, Markus	
Lang, Carmen	
Lechner, Walburg	
Lumma, Patrik	
Müller, Thomas	
Münzel, Roland	
Neundorfer, Norbert	
Schad, Florian	
Schüpferling, Carmen	
Walz, Matthias	
Windfelder, Matthias	
Winkler, Anita	
Wurm, Manfred	

Schriftführer

Hack, Roland Geschäftsleiter

Weitere Anwesende:

Herr Steffen Kahl, Ing.Ges. Weyrauther mbH

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Weidner, Alexander

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Vorstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Abwasserbeseitigung Frensdorf und Pettstadt des Planungsbüros Weyrauther Ingenieurgesellschaft mbH
Vorlage: GL/383/2026

2. Anschluss des Baugebietes "Ahornweg Nord" an die Kreisstraße BA 22 und Neubau einer Querungshilfe in Vorra; Sachstand Ausschreibung und weiteres Vorgehen
Vorlage: GL/382/2026

3. Festlegung eines Orientierungsrahmens/Kriterienkatalogs für die Anwendung des Bauturbos, Beschlussempfehlung des Bau- u. Umweltausschusses
Vorlage: BA/343/2026

4. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 25.08.2026

5. Informationen des Ersten Bürgermeisters und der Verwaltung

Erster Bürgermeister Mario Miguletz eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Er erkundigt sich nach Einwendungen gegen die Tagesordnung sowie nach Einwendungen gegen die letzte Sitzungsniederschrift des nichtöffentlichen Teils.

Einwände werden nicht erhoben, so dass die Tagesordnung wie auch die letzte Sitzungsniederschrift des nichtöffentlichen Teils genehmigt sind.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Vorstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Abwasserbeseitigung Frensdorf und Pettstadt des Planungsbüros Weyrauther Ingenieurgesellschaft mbH

Zunächst stellt der Bürgermeister die Entscheidungsmatrix vor, in der alle Varianten für die künftige Abwasserentsorgung in Frensdorf bewertet wurden. Da sich die Kläranlage Frensdorf gut erweitern lässt und technisch auf einem guten Stand ist, favorisiert die Arbeitsgruppe des Gemeinderates deren Ausbau. Die Planung soll den Anschluss aller Gemeindeteile ermöglichen und ausreichende Reserven für künftige bauliche Entwicklungen vorsehen. Zudem steht die Arbeitsgruppe einer Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden offen gegenüber. Voraussetzung ist jedoch, dass entsprechende Anschlussleitungen auf direktem Weg an die Kläranlage angebunden werden.

Anschließend präsentiert Herr Steffen Kahl von der Ingenieurgesellschaft Weyrauther mbH, Bamberg, die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Kostenvergleichsrechnung zu den Abwasseranlagen Frensdorf und Pettstadt. Die Untersuchung ist Bestandteil der Sitzungsniederschrift. Einleitend weist Herr Kahl darauf hin, dass die ausgewiesenen Kosten lediglich Orientierungswerte für weitere Entscheidungen sind. Sie beruhen auf Erfahrungswerten und pauschalen Kostenkennwerten; belastbarere Berechnungen sind erst nach vertiefenden Planungen und Untersuchungen möglich. Der Planer vergleicht die untersuchten Varianten und erläutert deren jeweilige Vor- und Nachteile.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Das Grundstück der Kläranlage Frensdorf bietet ausreichend Fläche für eine Erweiterung. Das endgültige Ausbauvolumen wird lediglich durch Größe und Volumen des Nachklärbeckens beziehungsweise der Nachklärbecken begrenzt. Andere Beckenformen, etwa Rechteckbecken, könnten zusätzliches Volumen schaffen.
- Die Kläranlage Frensdorf lässt sich gut erweitern, da sie bereits für ein zusätzliches Belebungs- und Nachklärbecken vorbereitet ist.
- Der anrechenbare Wert der Bausubstanz der Kläranlage beträgt netto 3,5 bis 4,0 Mio. Euro.
- Bei der Begehung wurde zwischen Pettstadt und Reundorf eine geeignete Trasse auf Feldwegen nördlich der Rauhen Ebrach ermittelt. Ab Reundorf soll sie entlang des Geh- und Radwegs direkt zur Kläranlage Frensdorf führen. Die Gesamtstrecke ist etwa 5,1 km lang; das Verlegeverfahren richtet sich nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung.
- Das Wasserwirtschaftsamt Kronach befürwortet den Bau und Betrieb größerer Kläranlagen sowie einen Zusammenschluss. Zur Bewertung der gewässerbiologischen Auswirkungen hat das Planungsbüro entsprechende Anfragen an das Wasserwirtschaftsamt gerichtet.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Kostenvergleichsrechnung des Planungsbüros Weyrauther, Bamberg, zu den Abwasseranlagen Frensdorf und Pettstadt mit Stand vom 23. September 2026 zur Kenntnis. Aus wirtschaftlichen Gründen und aufgrund des Werts der vorhandenen Bausubstanz der Kläranlage Frensdorf beschließt er, die Variante 2 „Erweiterung der Kläranlage Frensdorf mit Anschluss von Pettstadt“ weiterzuverfolgen.

Zur Vorbereitung der weiteren Planungen wird der Bürgermeister beauftragt, für die Entwässerungsanlage Frensdorf-Nord eine Schmutzfrachtsimulation beziehungsweise Schmutzfrachtberechnung in Auftrag zu geben.

Die Gemeinderatsmitglieder Nicole Büttner und Johannes Burkard waren bei der Abstimmung nicht anwesend.

Einstimmig beschlossen
Ja 18 Nein 0

2. Anschluss des Baugebietes "Ahornweg Nord" an die Kreisstraße BA 22 und Neubau einer Querungshilfe in Vorra; Sachstand Ausschreibung und weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

1. Der Gemeinderat hat sich bereits in seiner letzten Wahlperiode mehrmals mit der verkehrlichen Anbindung des Baugebietes Ahornweg Nord befasst und in der Gemeinderatssitzung am 8. September 2026 die Umsetzung der Maßnahme auf der Grundlage der Planvariante 2 a1 grundsätzlich beschlossen.

2. Im Haushalt wurden hierfür Mittel für Kostenanteile der Gemeinde in Höhe von 425.000 € vorgesehen. Für Planung und Vorplanung sind bislang rund 35.000 € angefallen bzw. gebunden, sodass derzeit noch Haushaltsmittel in Höhe von rund 390.000 € zur Verfügung stehen.

3. Nach Durchführung der Ausschreibung durch den Erschließungsträger (KFB Baumanagement GmbH, 92717 Reuth) liegen nun die Angebote vor.

   Das wirtschaftlichste Angebot beläuft sich auf rund 626.000 €, das höchste Angebot auf 846.161 €. Die Kostenberechnung des Ingenieurbüros vom 3. September 2026 liegt ebenfalls bei rund 620.000 € und bestätigt damit grundsätzlich das derzeitige Preisniveau.

4. Der Landkreis Bamberg beteiligt sich an den Kosten für den Fahrbahnbereich voraussichtlich mit einem Anteil von rund 100.000 €. Ungeachtet dessen ist gegenüber dem bisherigen Haushaltsansatz weiterhin mit einer erheblichen Kostenüberschreitung zu rechnen.

   Vor einer abschließenden Vergabe sollen daher nochmals Möglichkeiten zur Kostenreduzierung geprüft werden. Vorgesehen sind insbesondere:

   - Prüfung eines möglichen Preisnachlasses bzw. von Einsparpotenzialen gemeinsam mit dem wirtschaftlichsten Bieter, der Firma Anton Höllein,
   - Prüfung alternativer Möglichkeiten für Aushub, Abfuhr und Verwertung des anfallenden Bodenmaterials,
   - Überprüfung einzelner Positionen und Ausführungsstandards auf mögliche Einsparungen, soweit diese technisch und fachlich vertretbar sind.

   Nach Abschluss dieser Prüfungen wird dem Gemeinderat das überarbeitete Ergebnis einschließlich der tatsächlichen Finanzierung und des noch erforderlichen zusätzlichen Mittelbedarfs zur endgültigen Entscheidung über die Vergabe vorgelegt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe der Maßnahme an den günstigsten wertbaren Bieter bis zu einem maximalen **Eigenanteil der Gemeinde von 500.000 €**.

Die Maßnahme ist möglichst wirtschaftlich und kostensparend umzusetzen. Der Erste Bürgermeister und die Verwaltung werden ermächtigt, die hierzu erforderlichen Maßnahmen und Verhandlungen durchzuführen und die Auftragsvergabe entsprechend zu veranlassen.

Bei Überschreitung des Eigenanteils von 500.000 € ist die Angelegenheit erneut dem Gemeinderat vorzulegen.

Einstimmig beschlossen
Ja 19 Nein 0

3. Festlegung eines Orientierungsrahmens/Kriterienkatalogs für die Anwendung des Bauturbos, Beschlussempfehlung des Bau- u. Umweltausschusses

Sachverhalt:

1.

Zum 30.10.2025 ist im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und Wohnraumsicherung der sogenannte Bauturbo in Kraft getreten. Der Bauturbo ist die Kurzbezeichnung für ein Bundesgesetzespaket, das den Wohnungsbau in Deutschland deutlich beschleunigen soll. Er erlaubt Gemeinden, vorübergehend von nahezu allen Vorgaben des Bauplanungsrechts abzuweichen, wenn diese Abweichung dem Bau, der Erweiterung oder der Umnutzung von Wohngebäuden dient.

Nach § 36a BauGB erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

2.

Aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde für die Gemeinde Frensdorf ein eigenständiger Orientierungsrahmen entwickelt. Diese Rahmenbedingungen gelten für Bauvorhaben im Sinne des § 246 e BauGB.

Jedes Bauvorhaben im Sinne dieses Gesetzes bedarf jedoch noch einer Einzelfallprüfung. Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung zu Bauvorhaben nach § 36 a BauGB in jedem Einzelfall nach individueller Abwägung aller vorliegenden Aspekte.

Für die Zustimmung sind mithin die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Frensdorf und die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entscheidend. Dabei ist die städtebauliche Entwicklung nachhaltig, zukunftsfähig und sozial verträglich umzusetzen.

Die nachfolgenden städtebaulichen Kriterien bilden den Orientierungsrahmen, der die Grundlage für die Entscheidung über die Zustimmung zu Bauvorhaben darstellt:

Grundvoraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens durch die Gemeinde:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung findet nur unter drei Voraussetzungen Anwendung:

1. Es handelt sich um ein Vorhaben, welches dem Wohnungsbau dient.
2. Das Vorhaben darf sich nicht in einem Gewerbe- oder Industriegebiet befinden.

Städtebauliche Anforderungen, die für eine Zustimmung zu Fällen des Bauturbos erfüllt sein müssen (Kriterienkatalog/Orientierungsrahmen):

Die Zustimmung zu Fällen des Bauturbos erfolgt, wenn

1. durch das Vorhaben zusätzlicher und bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen wird,
2. das Vorhaben der Innenentwicklung, Nachverdichtung oder Nutzung vorhandener Bausubstanz dient,
3. die Erschließung, insbesondere die Zufahrt sowie die Wasser-, Abwasser- und sonstige technische Versorgung, gesichert ist,
4. verpflichtend eine städtebauliche Vereinbarung mit der Gemeinde hinsichtlich der Erschließungskosten und einem eventuellen naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie weiterer erforderlicher öffentlicher Belange geschlossen wird,
5. Belange des Natur-, Arten-, Landschafts-, Hochwasser- und Bodenschutzes nicht entgegenstehen,
6. keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehr, Lärm oder sonstige Immissionen zu erwarten sind,
7. sich das Vorhaben hinsichtlich Gebäudehöhe, Baumasse und Gestaltung angemessen in das Orts- und Landschaftsbild einfügt,
8. eine unmittelbare Anbindung des Bauvorhabens an die bestehende Bebauung für Vorhaben im Außenbereich vorliegt,
9. nachbarliche Interessen angemessen berücksichtigt werden,
10. die vorhandene kommunale Infrastruktur das Vorhaben aufnehmen kann,
11. keine gemeindlichen Entwicklungsziele oder beabsichtigten Planungen beeinträchtigt werden und
12. die Gemeinde dem Vorhaben nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zustimmt,
13. eine Bauverpflichtung von drei Jahren vereinbart wird,
14. dadurch keine Baulücken im Außenbereich geschaffen werden,

Die Gemeinde empfiehlt außerdem vor der Antragstellung eine vorherige Bauberatung.

3.

Mit Beschluss vom 25.08.2026 hat der Bau- und Umweltausschuss dem Gemeinderat empfohlen, die im Sachverhalt aufgeführten Grundvoraussetzungen und den Orientierungsnahmen für die Anwendung des Bauturbos zu beschließen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 25.08.2026 zur Kenntnis und stimmt dieser vollinhaltlich zu. Der Beschluss wird zum Gemeinderatsbeschluss erhoben. Die Verwaltung wird mit dem Vollzug beauftragt.

Einstimmig beschlossen
Ja 19 Nein 0

4. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 25.08.2026

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Sitzungsniederschrift vom 25.08.2026 wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen
Ja 19 Nein 0

5. Informationen des Ersten Bürgermeisters und der Verwaltung

Bürgermeister Mario Miguletz gibt folgendes bekannt:

Vereinstreffen 2026
Auf Beschluss des BKSST-Ausschusses findet in diesem Jahr ein Treffen aller Ortsvereine statt. Die Gemeinde lädt dazu am 8. November 2026 zu einem Frühschoppen im Pfarrheim Frensdorf ein. Zudem ist ein Impulsvortrag zum Thema „Haftung im Ehrenamt“ vorgesehen. Zum Abschluss können die Teilnehmenden auf einer Feedback-Karte Verbesserungsvorschläge für die gemeindliche Vereinsarbeit einreichen.
Die Teilnahme der Gemeinderatsmitglieder ist erwünscht.

Ausbau von Räumen für die Ganztagesbetreuung in der Schule
Bei einem Termin mit dem neuen Schulleiter Peter Walter wurde erörtert, die Ganztagesbetreuung in das Schulhaus Frensdorf zu integrieren. Da dort jedoch alle Räume belegt sind, ist dies derzeit nicht möglich. Angesichts sinkender Schülerzahlen und der statischen Herausforderungen eines Anbaus am Schulgebäude wird daher erwogen, im sanierungsbedürftigen Pfarrheim Räume für die Ganztagesbetreuung zu schaffen. Dies hätte den Vorteil, dass die geplante Mensa auch für andere Veranstaltungen genutzt werden könnte. Darüber hinaus sind Verbesserungen an der Schule in den Bereichen Pausenhofflächen, Barrierefreiheit und Heizung erforderlich. Die Gemeinde hat das Planungsbüro Giessegi und Harth gebeten, entsprechende Planungsvorschläge zu entwickeln.

Holzsteg an der Brennerei in Herrnsdorf
Bei einer Bauwerksprüfung mit einem Statiker wurde festgestellt, dass die Stahlträger des Holzstegs intakt und für die vorgesehene Nutzung als Fußgängerbrücke ausreichend tragfähig sind. Für höhere Belastungen, etwa durch Pferde, ist die Brücke nicht ausgelegt. Ein entsprechendes Hinweisschild soll angebracht werden. Teile der Holzkonstruktion müssen dennoch erneuert werden; hierzu wird ein Kostenvoranschlag eingeholt. Aus dem Gemeinderat wurde darauf hingewiesen, dass die Brücke ausschließlich Privatwege verbindet und nur bei Hochwasser als Zugang zur Gastwirtschaft Herrmann benötigt wird, wenn die öffentliche Zufahrt über die Staatsstraße überflutet ist. Daher soll für die Sanierung eine kostengünstige Lösung gefunden werden.

Kaminsanierung am Kellerhaus in Herrnsdorf
Die Eigentümer des Kellerhauses haben den baufälligen Kamin inzwischen saniert. Über die Freigabe des neu errichteten Spielplatzes entscheidet die Bauaufsicht des Landratsamtes; die Gemeindeverwaltung hat die Prüfung bereits beantragt. Aus dem Gemeinderat kam zudem der Vorschlag, den Kamin mit einem Brett oder Gitter gegen herabfallende Steine zu sichern.

Beschäftigungsverhältnis Georg Dauer
Der langjährige Klärwärter der Gemeinde Frensdorf, Georg Dauer, tritt demnächst endgültig in den Ruhestand. Um den Wissenstransfer zu sichern und das derzeitige Klärwärterteam zu unterstützen, haben die Gemeinde und Herr Dauer für ein Jahr eine geringfügige Beschäftigung mit acht Wochenstunden vereinbart.

Zur Kenntnis genommen

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Mario Miguletz
Erster Bürgermeister

Roland Hack
Schriftführung