

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET ASCHBACH WEST II UND 5. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG BURGFELD, ASCHBACH



STADT
SCHLÜSSELFELD

LANDKREIS
BAMBERG

25.01.2024

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Aschbach West II" und der 5. Bebauungsplan-Änderung "Burgfeld, Aschbach", Stadt Schlüsselfeld, wird die rechtliche Grundlage zur Ausweisung eines Gewerbegebietes geschaffen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sollen im Westen von Aschbach auf etwa 5,15 ha neue Gewerbeflächen entstehen, die über eine neu zu errichtende öffentliche Straße von Norden her erschlossen werden. Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 6,27 ha.

Im Bebauungsplan sollen Flächen für ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Neben öffentlichen Verkehrsflächen sind am Nord- und Westrand unter anderem auch private Grünflächen geplant, die großteils auch als interne Ausgleichsflächen herangezogen werden.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Gewerbliche Bauzwecke ist durch die Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Die nun vorliegende Ausweisung des Bebauungsplanes ist durch konkret vorliegende Bauabsichten von ortsansässigen Betrieben verursacht. Die Flächen sind unter anderem erforderlich, um die Standortsicherung dieser Betriebe zu gewährleisten. Die Ausdehnung der Betriebe ist nur in Richtung Westen bzw. Nordwesten (freie Landschaft) möglich.

Die künftigen Gewerbeflächen werden dabei in erster Linie über eine neue Verkehrsflächen, die an die Würzburger Straße anbindet und in einer Wendeanlage endet, erschlossen. Bei den südöstlichen Teilflächen ist zusätzlich auch eine betriebseigene Erschließung möglich.

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemarkung Aschbach. Aschbach liegt zudem ca. 5 km westlich von Schlüsselfeld. Im Norden, Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an die freie Flur, im östlichen Bereich an bestehende Gewerbeflächen an (u.a. "Gewerbegebiet Aschbach West I"). Im Osten schließt das Plangebiet an bestehende Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen an.

Gemeindliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Schlüsselfeld wird im Parallelverfahren geändert. Hier werden in erster Linie gewerbliche Bauflächen dargestellt.

2. Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Schlüsselfeld hat in seiner Sitzung vom 20.04.2023 beschlossen, einen Bebauungsplan in Aschbach gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und damit einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Burgfeld, Aschbach" zu ändern.

Der Plan erhält den Namen "Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Gewerbegebiet Aschbach West II' und 5. Bebauungsplan-Änderung 'Burgfeld, Aschbach'".

Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erstellt.

Am 20.04.2023 wurde die Planung vom Stadtrat gebilligt und gleichzeitig beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1) durchzuführen.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 15.05.2023 bis einschließlich 28.06.2023 im Rathaus der Stadt Schlüsselfeld durchgeführt (frühzeitige Auslegung des Vorentwurfes).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde gem. Benachrichtigung vom 05.05.2023 ebenfalls bis zum 28.06.2023 durchgeführt.

Unter Hinweis auf § 4a Absatz 4 Satz 2 BauGB konnten die Fachbehörden dabei alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Verfahren stehenden Unterlagen auf der Homepage der Stadt Schlüsselfeld einsehen und abrufen.

Den betroffenen Fachstellen wurde um Stellungnahme zur Planung und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Private Bedenken, Anregungen oder Einwände wurden nicht vorgebracht.

Von den insgesamt 28 angeschriebenen Behörden (einschließlich 7 Nachbargemeinden) wurden von 9 Behörden Bedenken, Anregungen oder Einwände geäußert. 7 weitere Behörden brachten keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vor.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf unter Berücksichtigung dieser Abwägungsergebnisse vom Stadtrat am 19.10.2023 gebilligt. Gleichzeitig wurde am 19.10.2023 beschlossen, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

2.3 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 27.11.2023 bis 29.12.2023 wurde der Entwurf des "Bebauungs- und Grünordnungsplanes 'Gewerbegebiet Aschbach West II' und der 5. Bebauungsplan-Änderung 'Burgfeld, Aschbach'", Stadt Schlüsselfeld, einschließlich Begründung und Umweltbericht im Rathaus der Stadt Schlüsselfeld öffentlich ausgelegt.

Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung mit Schreiben vom 17.11.2023 benachrichtigt und an der Planung beteiligt bzw. um Stellungnahmen gebeten (Fristende ebenfalls 29.12.2023).

Unter Hinweis auf § 4a Absatz 4 Satz 2 BauGB konnten die Fachbehörden dabei alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Verfahren stehenden Unterlagen auf der Homepage der Stadt Schlüsselfeld einsehen und abrufen.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Bedenken mit 1 Vorbringen geäußert.

Von den insgesamt 28 angeschriebenen Behörden (einschließlich 7 Nachbargemeinden) wurde von 6 Behörden Bedenken, Anregungen oder Einwände geäußert bzw. auf ihre

Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen. 6 weitere Behörden bzw. Gemeinden brachten keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vor.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf unter Berücksichtigung dieser Abwägungsergebnisse vom Stadtrat Schlüsselfeld am 25.01.2024 als Satzung beschlossen.

3. Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Das Ergebnis wird hier in verkürzter Form dargestellt:

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen im Randbereich bestehender Gewerbeflächen mit geringer Aufenthaltsqualität; Lärmimmissionen werden durch festgesetzte Geräuschkontingente geregelt.	mittlere Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie landwirtschaftlicher Lagerfläche und ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen; Kompensation durch weitläufige Pflanzgebote am zukünftigen Ortrand und im Rahmen der eingriffsnahen Ausgleichsmaßnahmen	mittlere Erheblichkeit
Boden	Mittlere bis hohe Versiegelung zu erwarten; überwiegend anthropogen geprägte, intensiv genutzte Böden betroffen; Kompensation durch weitläufige Grünflächen sowie Festsetzungen zur Begrünung und zur Minimierung der Versiegelung	mittlere Erheblichkeit
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung; geringer bis mittlerer Grundwasserflurabstand anzunehmen (Klärung im Rahmen der Baugenehmigung)	mittlere Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen; weitläufige Ortsrandbegrünung zur Frischluftentstehung festgesetzt	mittlere Erheblichkeit

Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch weiträumige Einsehbarkeit; Kompensation durch mehrere Eingrünungs-Festsetzungen	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Denkmäler sind nicht vorhanden; bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf umliegende Baudenkmäler sind nicht zu erwarten; Sichtbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt	geringe Erheblichkeit

Nach Umsetzung des Bebauungsplans verbleiben in Verbindung mit den festgesetzten Begrünungsbindungen sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwiegend Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten

Folgende wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten lagen im Verfahren vor und können im Rathaus der Stadt Schlüsselfeld eingesehen werden:

Inbesondere konnten folgende umweltbezogenen Informationen neben den Planunterlagen eingesehen werden:

Umweltbezogene Informationen

Umweltbezogene Informationen liegen einerseits in Form von Berichten und Gutachten vor, andererseits in Form von Stellungnahmen, die von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden.

Umweltbezogene Berichte und Gutachten:

- Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Aschbach West II" und 5. Bebauungsplan-Änderung "Burgfeld, Aschbach" in der Fassung vom 19.10.2023, Teil 2 der Begründung (Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft/ Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Fläche sowie weitere umweltbezogenen Belange)

Umweltbezogene Informationen aus Stellungnahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:

- Informationen zum Schutzgut Mensch, Boden und Wasser
 - Hinweise/Anregungen bzgl. Immissionskontingentierung/Immissionsschutz
 - Anregungen bzgl. Eingriffs-/Ausgleichsermittlung
 - Hinweise bzgl. Bodenschutz

- Hinweise bzgl. Wasserschutz (Ver- und Entsorgung, Schutzgebiete, Gewässerschutz)
- Anregungen bzgl. grünordnerischen Festsetzungen (Dach-/Fassadenbegrünung und Versiegelung etc.)
- Hinweise bzgl. agrarstruktureller Belange (Flächenverbrauch etc.)
- Hinweise bzgl. des grundlegenden Brandschutzes (Wasserversorgung, Zugänglichkeit etc.)

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Ausgehend vom Gebot der Eingriffsvermeidung gem. §15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, wurden von Seiten der Stadt Schlüsselfeld Planungsalternativen überdacht.

Begrenzende Faktoren waren hierbei jedoch die wenigen Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbegebietes durch umliegend Bestandsbebauung sowie Abgrenzung durch Verkehrsflächen.

Aus Sicht der Stadt Schlüsselfeld ergeben sich daher keine alternativen Standorte für eine gebietsnahe Gewerbegebietserweiterung, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wären. Zudem ermöglicht die Standortwahl bestehende Verkehrswege innerhalb des Gewerbegebietes Aschbach zu nutzen, wodurch zusätzlicher Erschließungsaufwand reduziert wird.

5. Abwägungsvorgang

In der öffentlichen Sitzung am **19.10.2023** hat der Stadtrat Schlüsselfeld die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf aus der **frühzeitigen Beteiligung** abgewogen, in der öffentlichen Sitzung am **25.01.2024** erfolgte im Stadtrat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf aus der **Beteiligung nach § 3.2 und 4.2 BauGB**.

Die Details der erfolgten Änderungen können den Nachträgen der Begründung sowie der Verfahrensakte entnommen werden.

Aufgestellt: Bamberg, 25.01.2024

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

