

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

## 15. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN SCHLÜSSELFELD ASCHBACH - BEREICH GEWERBEGEBIET ASCHBACH WEST II



**STADT  
SCHLÜSSELFELD**

**LANDKREIS  
BAMBERG**

**25.01.2024**

# **1. Ziel der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes**

Anlass für die 15. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Schlüsselfeld ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Aschbach West II" zusammen mit der 5. Bebauungsplan-Änderung "Burgfeld, Aschbach", Stadt Schlüsselfeld.

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 (Größe Geltungsbereich Bebauungsplan gesamt ca. 6,27 ha).

Die Größe der Gesamtdarstellung beträgt etwa 6,21 ha und ist bisher größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, im westlichen Bereich zusätzlich mit der Typisierung als "vorrangige Bereiche für Landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen". Diese Vorgabe wird durch die Festlegung von internen Ausgleichsflächen in diesem Bereich größtenteils erfüllt. Neben Grünflächen (ca. 0,46 ha) beläuft sich die Darstellung der Gewerblichen Bauflächen auf ca. 5,75 ha.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Gewerbliche Bauzwecke ist durch die Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes einerseits und der Flächennutzungsplan-Änderung andererseits wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Die nun vorliegenden Ausweisungen des Bebauungsplanes und Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung sind 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.

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemarkung Aschbach. Aschbach liegt zudem ca. 5 km westlich von Schlüsselfeld. Im Norden, Süden und Westen grenzt das Plangebiet 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 der Flächennutzungsplan-Änderung nicht entgegen.

## **2. Verfahrensablauf**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat von Schlüsselfeld hat in seiner Sitzung vom 20.04.2023 beschlossen, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan Schlüsselfeld vom 29.10.1999 zum 15. Mal zu ändern.

Ein Umweltbericht wurde erstellt und liegt der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan bei.

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 Flächennutzungsplan-Änderungs-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 8 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 der 15. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Schlüsselfeld - Aschbach, Bereich Gewerbegebiet Aschbach West II, 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 Flächennutzungsplan-Änderungs-Verfahren stehenden Unterlagen auf der Homepage der Stadt Schlüsselfeld einsehen und abrufen.

Private Bedenken, Anregungen oder Einwände wurden nicht vorgebracht.

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 festgestellt.

### 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:

<b>Schutzgut</b>	<b>wesentliche Wirkungen/Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
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.)

## **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

