

15. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN SCHLÜSSELFELD ASCHBACH- BEREICH GEWERBE GEBIET ASCHBACH WEST II



**STADT SCHLÜSSELFELD
LANDKREIS BAMBERG**

B E G R Ü N D U N G



BFS+ GmbH

Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
[www,team4-planung.de](http://www.team4-planung.de) info@team4-planung.de

15. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Schlüsselfeld, Aschbach - Bereich Gewerbegebiet Aschbach West II

Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg

Begründung

zum Plan vom 19.10.2023

1. Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Aschbach West II" und der 5. Bebauungsplan-Änderung "Burgfeld, Aschbach", mit dem die rechtliche Grundlage zur Durchführung des Vorhabens geschaffen werden soll.

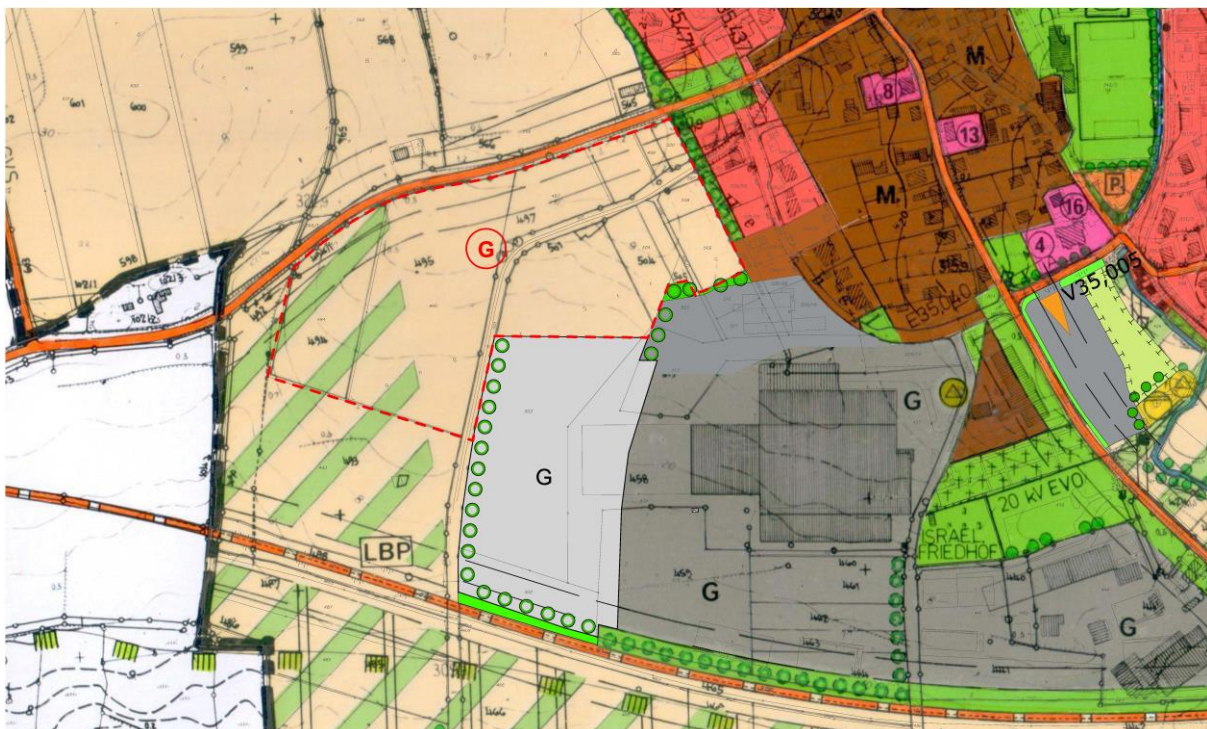
Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

Umweltbericht und Grünordnungsplan werden vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg erstellt.

2. Bisherige Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 29.10.1999 sieht in Aschbach bisher Flächen für die Landwirtschaft vor, teilweise mit der Typisierung als "vorrangige Bereiche für Landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen".

Im nachfolgenden FNP-Auszug ist der Bestand dargestellt mit einer Überblendung der geplanten Gewerbegebiets-Darstellung (rot gestrichelt).



3. Bedarf für die Ausweisung

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. Gleichzeitig hat der Stadtrat von Schlüsselfeld beschlossen, den wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 29.10.1999 zum 15. Mal zu ändern.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens entstehen im Westen von Aschbach 5,15 ha neue Gewerbeflächen, die in erster Linie durch eine neue Planstraße von Norden her als Anbindung an die Würzburger Straße erschlossen werden.

Im Bebauungsplan sollen Flächen für ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Am Nord- und Westrand des Plangebietes sind Grünflächen in privater Hand geplant, die Großteils als interne Ausgleichsflächen sowie zur Regenwasserrückhaltung und Ortsrandeingrünung dienen. In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden neben den gewerblichen Bauflächen auch die Grünflächen inkl. geplanter Randeingrünung und bestehendem Bewuchs dargestellt.

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.

Ein Umweltbericht wurde erstellt.

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemarkung Aschbach und ist wie folgt umgrenzt:

Norden und Westen – zur freien Landschaft hin
Süden – zur freien Landschaft und zur bestehenden Gewerbegebietsbebauung hin
Osten – zur bestehenden Gewerbe-, Misch- und Wohnbebauung hin

Folgende Grundstücke der Gemarkung Aschbach liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 494, 494/1, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 504, 506, 507,
508 und 509
Flurnummern teilweise: 428/6, 458, 503, 505, 506/1, 529/22 und 595

Die zwischenzeitlich im Geltungsbereich enthaltenen Grundstücke Gl. Nrn. 490, 491, 492 und 493 sind nicht mehr Bestandteil der Planungen.

Als Ausgleichsflächen werden unter anderem außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilflächen der Fl. Nrn. 121, 123, 128 und 129, Gmkg. Ziegelsambach, ausgewiesen.

4. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Baugebiet liegt am südwestlichen Ende von Aschbach im Bereich zwischen der Staatsstraße 2260 und der Würzburger Straße.

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.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Nordosten in Richtung Südwesten ab: von ca. 332 m ü. NN im Osten auf ca. 318 m ü. NN.

Der Flächennutzungsplan wird im sogenannten Parallelverfahren geändert werden: Die Größe der Gesamtdarstellung beträgt etwa 6,211 ha und ist bisher großteils 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 großteils erfüllt.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung wird künftig wie folgt dargestellt:

Gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO	ca. 5,751 ha	92,6 %
Grünflächen	ca. 0,460 ha	7,4 %
Gesamt	ca. 6,211 ha	100,0 %

Zur allg. Ortsrandeingrünung werden am Nord-, West- und Südrand des Änderungsbereiches zukünftig Randeingrünungen (Baum- und Strauchgruppen) dargestellt, die sowohl den Bestand sowie geplante Neupflanzungen beinhalten.

Gemäß den Ausweisungen des Bebauungsplanes werden hinsichtlich der erfolgten Geräuschkontingentierung der insgesamt 7 Teilflächen des geplanten Gewerbegebietes und den damit festgelegten lärmtechnischen Einschränkungen alle gewerblichen Flächen in der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung mit dem entsprechenden Planzeichen zum Immissionsschutz versehen.

Analog der Ausweisungen im Bebauungsplan wurde zudem eine geplante Trafostation an gleicher Stelle in der Flächennutzungsplan-Änderung dargestellt (aufgrund der bisherigen Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan wurde eine ältere Darstellungsform hinsichtlich des relevanten Planzeichens gewählt).

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Naturparks "Steigerwald" (Nr. NP-00014) jedoch nicht im zugehörigen Landschaftsschutzgebiet "LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald" (ehemalige Schutzzone). Weitere Schutzgebiete sowie erfasste Biotopflächen des Bay. Biotopkartierung sind innerhalb und in direktem Anschluss bzw. Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Aufgrund der südexponierten Hanglage und durch den Abstand des Geltungsbereiches zu umliegenden Gewässern ("Reiche Ebrach" im Süden und "Kümmelbach" im Osten), liegt das Plangebiet außerhalb von wassersensiblen Bereichen und festgesetzter Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.

5. Parallelverfahren / Umweltbericht

Im Parallelverfahren zur 15. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes läuft das Bebauungsplanverfahren "Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Gewerbegebiet Aschbach West II' und 5. Bebauungsplan-Änderung 'Burgfeld, Aschbach'". In der dortigen Begründung ist der Umweltbericht enthalten, der dem Umweltbericht zur o. a. Planänderung entspricht.

6. Beteiligte Fachstellen

6.1	Regierung von Oberfranken	95444 Bayreuth
6.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
6.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
6.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
6.5	Staatliches Bauamt, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
6.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
6.7	Amt für Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
6.8	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
6.9	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
6.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
6.11	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
6.12	Omnibusverkehr Franken GmbH	90443 Nürnberg
6.13	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
6.14	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
6.15	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
6.16	Erzbischöfliches Ordinariat -Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049 Bamberg
6.17	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
6.18	Industrie- u. Handelskammer	95444 Bayreuth
6.19	Gewerbeaufsichtsamt	96407 Coburg
6.20	Handwerkskammer	95440 Bayreuth
6.21	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96103 Hallstadt
6.22	Markt Burgebrach	96138 Burgebrach
6.23	Markt Burgwindheim/VG Ebrach	96157 Ebrach
6.24	Markt Geiselwind	96160 Geiselwind
6.25	Markt Burghaslach	96152 Burghaslach
6.26	Markt Mühlhausen/VG Höchstadt a.d.Aisch	91315 Höchstadt a.d.Aisch
6.27	Markt Vestenbergsgreuth/VG Höchstadt	91315 Höchstadt a.d.Aisch
6.28	Markt Wachenroth	96193 Wachenroth
6.29	Stadt Schlüsselfeld	96132 Schlüsselfeld
6.30	Team 4	90419 Nürnberg
6.31	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Stadtrat sind der
Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 20.04.2023
Geändert: Bamberg, 19.10.2023
Feststellungsbeschluss: 25.01.2024

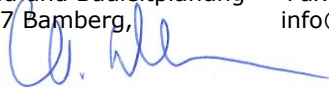
BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



TEAM

Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99

www.team4-planung.de info@team4-planung.de

1. NACHTRAG

zur 15. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan Schlüsselfeld, Aschbach - Bereich Gewerbegebiet Aschbach West II

Grundlage des Nachtrages ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Stadtrat von Schlüsselfeld.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Reduzierung der gewerblichen Flächen und des Geltungsbereiches im Südwesten; Anpassung von und Umweltbericht hierzu
- Ergänzung der Verfahrensvermerke
- Ergänzung des Symbols zu Lärmschutzvorkehrungen inkl. Anpassung der Planzeichenerklärung
- Darstellung einer geplanten Trafostation; Ergänzung von Planzeichenerklärung und Begründung hierzu

Der Plan ist vom Stadtrat von Schlüsselfeld im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen am 19.10.2023 gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Stadtrat von Schlüsselfeld beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 19.10.2023 mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 19.10.2023 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren durchgeführt wird.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 19.10.2023

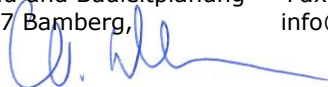
BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



2. NACHTRAG

zur 15. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan Schlüsselfeld, Aschbach - Bereich Gewerbegebiet Aschbach West II

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Stadtrat von Schlüsselfeld.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich keine Planänderungen ergeben.

Der Plan in der Fassung vom 19.10.2023 ist mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 19.10.2023 vom Stadtrat Schlüsselfeld in seiner Sitzung am 25.01.2024 festgestellt worden.

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

