

# 5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN TANNENBERG UND ÄNDERUNG AM WEINBERG



## STADT SCHLÜSSELFELD LANDKREIS BAMBERG BEGRÜNDUNG



**BFS+** GmbH  
Büro für Städtebau & Bauleitplanung  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393  
Fax 0951 59593  
[info@bfs-plus.de](mailto: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](mailto:info@team4-planung.de)

## **B E G R Ü N D U N G**

zur 5. Änderung Bebauungsplan "Tannenberg" und Änderung  
"Am Weinberg",  
Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom 21.04.2021

Einwohnerzahl:  
Stadt Schlüsselfeld 6.359 EW (30.06.2021)  
davon Hauptort Schlüsselfeld 1.439 EW (30.06.2021)

Flächennutzungsplan: Wirksame Fassung 29.10.1999

Anzeigebehörde für den Landratsamt Bamberg  
Bebauungsplan:

Entwurfsverfasser: **BFS+ GmbH** Tel 0951 59393  
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, info@bfs-plus.de

**TEAM 4 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. Grundlagen und Planungsverlauf**

Der Stadtrat von Schlüsselfeld hat in seiner Sitzung vom 21.04.2022 die Aufstellung der "5. Änderung Bebauungsplan Tannenber und Änderung Am Weinberg" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten des Hauptortes Schlüsselfeld und soll weiterhin als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gem. § 4 BauN-VO ausgewiesen werden.

Einziger Grund der Planung ist die Anpassung von Pkt. A 1.1 der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich der 5. Änderung gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Tannenber" und Änderung "Am Weinberg": es sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Im übrigen werden - bis auf die Reduzierung des Geltungsbereiches gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Tannenber" und der Änderung "Am Weinberg" und den damit verbundenen Anpassungen der Ausweisungen sowie der Verbindlichen Festsetzungen - die Grundzüge der Planung für das Plangebiet der vorliegenden 5. Änderung gegenüber der 4. Planung nicht verändert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Tannenber" sieht für diesen Bereich bereits Allgemeine Wohngebiete (WA) vor. Dies entspricht zugleich den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Schlüsselfeld (Wohnbauflächen / W).

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch den Erwerb der Bauflächen durch die Stadt Schlüsselfeld und die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet.

Der Plan erhält den Namen 5. Änderung Bebauungsplan "Tannenber" und Änderung "Am Weinberg".

Die Planaufstellung und Verfahrensdurchführung wird von der BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg - übernommen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt und der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird nicht erreicht. Diese liegt rechnerisch im vorliegenden Fall maximal bei ca. 3.300 m<sup>2</sup>.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 3 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Für das weitere Verfahren gelten somit die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab-

gesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Das Beteiligungsverfahren ist nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten des Hauptortes Schlüsselfeld und ist im Norden, im Osten und teilweise im Süden von der bebauten Ortslage (Baugebiet Tannenberg) umgeben. Im Westen und teilweise im Süden grenzt es an die freie Flur.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Schlüsselfeld liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 779/35

Flurnummern teilweise: 779/12 und 779/34

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

## **2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten**

Die Stadt Schlüsselfeld liegt im Südwesten des Landkreises Bamberg, gehört zum Regierungsbezirk Oberfranken und liegt im südwestlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-West (4).

Das Gebiet der Stadt Schlüsselfeld ist Bestandteil des Naturparks Steigerwald. Das Plangebiet liegt weder innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, noch innerhalb der Schutzzone im Naturpark.

Schlüsselfeld ist 32 km von Bamberg, 60 km von Würzburg und 58 km von Nürnberg entfernt.

An das überregionale Verkehrsnetz ist Schlüsselfeld durch seine Lage direkt an einer Anschlussstelle der Bundesautobahn A 3 zwischen Nürnberg und Frankfurt/Main sehr gut angeschlossen. Schlüsselfeld wird außerdem von den Staatsstraßen 2260, 2261 und 2262 erschlossen.

Einrichtungen für den täglichen Bedarf werden in der Stadt Schlüsselfeld zur Verfügung gestellt. Dies gilt ebenfalls für Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Schlüsselfeld ist durch eine Eisenbahnstrecke für den Güterverkehr mit einem Bahnhof in Schlüsselfeld über Frensdorf - Strullendorf - Bamberg an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten 5 Jahren leicht gestiegen.

In Schlüsselfeld sind derzeit verschiedene größere Unternehmen angesiedelt; daneben gibt es eine Vielzahl von kleinbetrieblichen Unternehmen, die noch durch wenige mittelgroße Betriebe ergänzt werden. Auch in Aschbach gibt es einige Gewerbebetriebe. Im Stadtgebiet existieren insgesamt über 1900 Arbeitsplätze, die auch von

auswärtigen Arbeitnehmern besetzt werden. Demzufolge liegt auch die Auspendlerquote in Schlüßelfeld unter dem Landkreisdurchschnitt.

Die notwendigen Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in Schlüßelfeld vorhanden. Im Stadtzentrum von Schlüßelfeld befindet sich eine große Anzahl von Versorgungseinrichtungen für den täglichen und gehobenen Bedarf (von Lebensmittel- bis zu Fachgeschäften); hier werden auch unterschiedliche Dienstleistungen angeboten. Für größere, u. a. kulturelle Veranstaltungen wird die Stadthalle genutzt.

Im Stadtzentrum von Schlüßelfeld sind drei Ärzte, zwei Fachärzte, zwei Zahnärzte, ein Tierarzt und eine Apotheke niedergelassen. Außerdem bestehen ein Pflegeheim der Diakonie Bamberg-Forchheim und eine Unfallhilfe der Johanniter e. V. sowie zwei Sozialstationen. Die nächsten Krankenhäuser sind in Burgebrach in 11 km und in Höchstadt in 18 km Entfernung.

Das Flurbereinigungsverfahren Schlüßelfeld ist seit über 30 Jahren abgeschlossen. Eine Sanierung nach dem Städtebauförderungsprogramm wurde für den Kernort Schlüßelfeld durchgeführt.

In Schlüßelfeld gibt es eine Freiwillige Stützpunktfeuerwehr mit der dafür erforderlichen Ausrüstung.

Über den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) existieren regelmäßige Busverbindungen zwischen Schlüßelfeld und Bamberg, Schlüßelfeld und Höchstadt sowie Schlüßelfeld und Burghaslach.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Bamberg organisiert und durchgeführt.

### **3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Hauptortes Schlüßelfeld und grenzt direkt südwestlich an die Ortsstraße "Tannenbergr" an.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist dabei im Norden, im Osten und teilweise im Süden von der bebauten Ortslage umgeben (Baugebiet Tannenbergr). Im Westen und teilweise im Süden grenzt es an die freie Flur.

Das Gelände im Plangebiet ist im zentralen Bereich auf einem Höhengniveau von ca. 345 m ü. NN nahezu eben und fällt im weiteren Verlauf in Richtung Süden leicht ab.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **4. Geplante bauliche Nutzung**

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung erfasste Gebiet ist ca. 0,651 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche wird komplett als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Wie bereits im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Tannenbergr" und der Änderung "Am Weinberg" beschrieben, befindet sich im Westen ein größeres I-

geschossiges Gebäude, das erstmals durch Baugrenzen gesichert wird und geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Norden berücksichtigt. Östlich dieses Gebäudes wurden bereits konkrete Bauabsichten im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung berücksichtigt, die sich aufgrund der Hanglage in diesem Bereich in Teilen auf eine Bebauung im Untergeschoss erweitern. Demzufolge wurde dieser mittlere Bereich mit einer II-geschossigen Bauweise versehen, wobei das 2. Vollgeschoss nur im Untergeschoss zulässig ist.

Der Bereich der Bebauungsplan-Änderung wird durch eine Privatstraße erschlossen, die bereits Planungsbestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Tannenberg" und der Änderung "Am Weinberg" war und sich nun unverändert nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung befindet.

Aufgrund der vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen (u.a. mit Bürogebäuden) im Geltungsbereich der vorliegenden 5. Bebauungsplan-Änderung wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig sind. Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes mit vorwiegender Wohnnutzung bleibt im gesamten umliegenden Plangebiet "Tannenberg" trotz der genannten allgemein zulässigen Nutzungen im Plangebiet der 5. Änderung erhalten.

Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird außerdem festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben. Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) vorgeschrieben. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen (Mozartweg bzw. Private Verkehrsfläche gemäß 4. Änderung Bebauungsplan Tannenberg und Änderung Am Weinberg). Bezugspunkt ist das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

Es wurden keine Festlegungen zu Dachformen, Kniestöcken und Firstrichtungen getroffen.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß BauNVO werden dabei eingehalten bzw. unterschritten.

Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> überall auf dem Grundstück errichtet werden. Zu den geplanten Gebäuden sind Standortvorschläge für Garagen in den Plan eingetragen. Diese können überall auf den Grundstücken errichtet werden – müssen jedoch den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung entsprechen

## **5. Grünordnung/Eingriffsregelung/Artenschutz/Umweltbelange**

### **5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen**

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds und Minimierung der Flächenversiegelung sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege.

Die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechen den bereits rechtskräftigen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Tannenbergr" und Änderung "Am Weinberg".

Zur allg. Gestaltung der Vorhaben wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig. Die Anlage von Steingärten ist auf insg. 10% der Grundstücksfläche begrenzt.

Zur Eingrünung der Bauflächen ist pro vollen 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste) zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung genannter Mindestqualität zu ersetzen. Der Erhalt hochstämmiger Bestandsbäume ist bzgl. der Eingrünung anrechenbar.

Artenliste standortheimischer und kindgerechter Gehölze

#### **Großbäume**

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Weiß-Birke (*Betula pendula*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Obstgehölze in Sorten

#### **Sträucher**

Hasel (*Corylus avellana*)  
Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Europ. Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)  
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)  
Rosmarinweide (*Salix repens* ssp. *Rosmarinifolia*)

Zur Minimierung der Versiegelung sind im Bereich von Stellplätzen und Wegen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

### **5.2 Eingriffsregelung gem. BauGB**

Die Planung dient der innerörtlichen bestandsnahen Erweiterung und der Anpassung der Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Tannenbergr bzgl. der zulässigen Nutzung. Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt deshalb nach §13 a BauGB als vereinfachtes Verfahren der Innenentwicklung. Aufgrund der Bestimmungen des §13 a BauGB in Verbindung mit dem §13 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach §13 a als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Allgemeinen nicht erforderlich.

Gesetzlich nach §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Bereiche oder Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb hierdurch

ebenfalls kein Ausgleichsbedarf entsteht. Belange des Artenschutzes werden nachfolgend behandelt.

### 5.3 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich wird aktuell z.T. landwirtschaftlich als Grünland genutzt und beinhaltet bereits bestehende Bebauung mit umliegendem gepflegtem Garten. Eine Vorbelastung des Geltungsbereiches liegt durch die landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzende Wohnbebauung vor.

Als wertvollere Strukturen finden sich im Geltungsbereich größere Gehölzbestände um die bestehenden Gebäude auf Flst. 779/12. Weitere ökologisch wertgebende Strukturen sind nicht vorhanden. Aufgrund der Nutzung der Außenbereiche der bestehenden Bebauung und der Straßen sowie durch die angrenzende Wohnbebauung (freilaufende Katzen etc.) ist im Bereich der Gehölze jedoch nur mit störungstoleranten und nicht streng geschützten Vogelarten zu rechnen. Aufgrund fehlender weiterer Habitat-Strukturen und der bestehenden Vorbelastung kann ebenfalls das Vorkommen sonstiger saP-relevanter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

Der Verlust einzelner Bestandsgehölze wird durch festgesetzte Pflanzgebote innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen kompensiert, wodurch zudem neuer Lebensraum für baumbrütende Vogelarten sowie für weitere Arten (z.B. Insekten) geschaffen wird.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten ist die Rodung von Gehölzen und die Baufeldberäumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit (also von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

### 5.4 Umweltbelange

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,651 ha, schließt zum Teil an bestehende Verkehrsflächen sowie Bebauung (Wohnbebauung, Gewerbefläche) an und beinhaltet aktuell intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Grünland) sowie bereits bebaute sowie gärtnerisch gepflegte Flächen mit teils älterem Baumbestand. Ökologisch oder landschaftsbildlich wertvolle Strukturen (markante landschaftsprägende Bäume, Gewässer etc.) sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung bleibt die im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Tannenbergr" und Änderung "Am Weinberg" festgesetzte Wohnbaufläche unverändert.

Beeinträchtigungen auf das Umfeld können durch die festgesetzte Nutzung und durch Begrünungsmaßnahmen des Baumfeldes minimiert werden.

Nach Bodenschätzungskarte befindet sich im Geltungsbereich Böden aus schwerem Lehm, die eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential besitzen.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen und durch das Bodengefüge ist ein geringer bis mittlerer Grundwasserflurabstand anzunehmen.

Durch die Bebauungsplan-Änderung erfolgt eine gewisse Mehrversiegelung, wodurch geringe kleinklimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Schutzgebiete sind nicht betroffen. Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.



Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

Ausgehend von den standörtlichen Eigenheiten werden durch das Vorhaben in Summe die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht beeinträchtigt.

## **6. Vorgesehene Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die vorhandene Ortstraße "Tannenberg". Von dieser Straße ist der Bau einer privaten Verkehrsfläche als Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Tannenberg" und Änderung "Am Weinberg" geplant, die das Plangebiet der 5. Änderung erschließt.

### **6.2 Abwässer**

Die Abwasserbeseitigung in Schlüsselfeld erfolgt über die öffentliche Kanalisation im Bereich Tannenberg weiterhin im Mischsystem. Im Zuge der Planungen werden vorhandene Hausanschlussleitungen nach Bedarf verlängert. Das Abwasser wird dabei in die öffentliche Entwässerungsanlage eingeleitet und in der Kläranlage Schlüsselfeld entsorgt.

Die Prüfung des Kanalnetzes und der Aufnahmekapazität der bestehenden Kanalisation hinsichtlich des zusätzlichen Niederschlagswassers sind erfolgt. Das bestehende Kanalnetz und die Kläranlage sind ausreichend dimensioniert und aufnahmefähig.

Zur Aufnahme des Niederschlagswassers ist außerdem die Errichtung von Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m<sup>3</sup> Inhalt beabsichtigt. Eine entsprechende Festlegung ist Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen. Überschüssiges oder gering verschmutztes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken durch Versickerungsanlagen beseitigt werden.

Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauenebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

Zum Schutz gegen potenziell vorhandene Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser wird den jeweiligen Bauherren empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

### **6.3 Wasserversorgung**

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Zur Verbesserung des zukünftigen Wasserdargebotes werden derzeit Versuchsbohrungen für einen neuen Brunnenstandort niedergebracht.

## **6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Schlüsselfeld wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

Am Ostrand des Plangebietes verläuft ein 20 kV-Kabel auf Privatgrund, dass mit Schutzstreifen durch ein entsprechendes Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert wurde.

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Immissionen durch Gewerbelärm**

Westlich des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung befinden sich die Gewerbegebiete der Firmen Dennert und Schwarz. Der kürzeste Abstand zur nächsten gewerblichen Fläche beträgt etwa 165 m.

Da sich noch weitere näher zum Gewerbegebiet liegende Allgemeine Wohngebiet im Bereich Tannenberg befinden (ca. 125 m), sind unter der Annahme, dass bei allen näher an den Gewerbeflächen liegenden Immissionsorten der bestehenden Bebauung von Schlüsselfeld die Richtwerte eingehalten werden, keine unzulässigen Überschreitungen im künftigen Plangebiet zu erwarten.

Die Bereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Tannenberg" waren zudem bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### **7.2 Immissionen durch haustechnische Anlagen**

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.

Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen unter Punkt C.

## **8. Beteiligte Fachstellen**

8.1	Regierung von Oberfranken	95444 Bayreuth
8.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
8.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
8.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
8.5	Die Autobahn GmbH - Niederlassung Nordbayern	90402 Nürnberg
8.6	Staatliches Bauamt, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
8.7	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
8.8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
8.9	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
8.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
8.11	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
8.12	Omnibusverkehr Franken GmbH	90443 Nürnberg
8.13	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
8.14	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
8.15	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
8.16	Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg - Liegenschaftsabteilung	96049 Bamberg
8.17	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
8.18	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96110 Scheßlitz
8.19	Markt Burgebrach	96138 Burgebrach
8.20	Markt Burgwindheim/VG Ebrach	96157 Ebrach
8.21	Markt Geiselwind	96160 Geiselwind
8.22	Markt Burghaslach	96152 Burghaslach
8.23	Markt Mühlhausen/VG Höchstadt a.d.Aisch	91315 Höchstadt a.d.Aisch
8.24	Markt Vestenbergsgreuth/VG Höchstadt	91315 Höchstadt a.d.Aisch
8.25	Markt Wachenroth	96193 Wachenroth
8.26	Stadt Schlüßelfeld	96132 Schlüßelfeld
8.27	Team 4	90419 Nürnberg
8.28	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, 21.04.2022

Satzungsbeschluss: 23.06.2022

### **BFS+ GmbH**

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



## 1. NACHTRAG

### zur 5. Änderung Bebauungsplan "Tannenberg" und Änderung "Am Weinberg", Stadt Schlüsselfeld

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 folgende geringfügige redaktionelle Klarstellungen ergeben:

- Ergänzung der Begründung hinsichtlich des Gebietscharakters i.V.m. den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Entfall des Pflanzstreifens am Ostrand des Plangebietes aufgrund der nachrichtlichen Übernahme eines bestehenden 20kV-Kabels inkl. Schutzstreifens inkl. Eintrag eines Leitungsrechtes; Anpassung der Verbindlichen Festsetzungen und der Begründung hierzu

Der Plan in der Fassung vom 21.04.2022 ist mit Begründung in der Fassung vom 21.04.2022 vom Stadtrat Schlüsselfeld in seiner Sitzung am 23.06.2022 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 17.02.2022

**BFS+ GmbH**

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593  
info@bfs-plus.de

