

6. 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



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

B E G R Ü N D U N G

zur 6. Änderung Bebauungsplan "Tannenberg und Änderung
Am Weinberg",
Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom 19.01.2023

Einwohnerzahl:
Stadt Schlüsselfeld 6.459 EW (30.06.2023)
davon Hauptort Schlüsselfeld 1.511 EW (30.06.2023)

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 19.01.2023 die Aufstellung der "6. Änderung Bebauungsplan Tannenberg 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.

Wesentliche Gründe der Planung sind die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und eine innere Nachverdichtung. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Tannenberg" 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 6. Änderung Bebauungsplan "Tannenberg" und Änderung "Am Weinberg".

Mit der Planaufstellung wird die BFS+ GmbH, Büro für Städtebau und Bauleitplanung in Bamberg beauftragt. Der grünordnerische Fachbeitrag wird durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

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 m² Grundfläche wird nicht erreicht. Diese liegt rechnerisch im vorliegenden Fall maximal bei ca. 4.040 m² (GRZ 0,3 bei einer Grundstücksgröße/Geltungsbereich von ca. 13.465 m²).

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 abgesehen. 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 Tannenbergr) umgeben. Im Westen und teilweise im Süden grenzt es an die freie Flur.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Schlüsselfeld liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 779/12

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

Vom 27.03.2023 bis 14.04.2023 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Grundzüge der Planung mit Stand 16.03.2023 unterrichtet. Zeitgleich wurde die Planung zudem auf der Homepage der Stadt Schlüsselfeld veröffentlicht. In diesem Zeitraum wurden keine schriftlichen Bedenken und Anregungen geäußert.

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 Schlüsselfeld in den letzten 8 Jahren ständig gestiegen: von 6.114 Einwohnern im Jahr 2015 auf 6.239 Einwohner 2018, 6.290 Einwohner 2020 auf zuletzt 6.459 Einwohner (mit Stand 30.06.2023).

In Schlüsselfeld sind derzeit verschiedene größere Unternehmen angesiedelt; daneben gibt es eine Vielzahl von kleinbetrieblichen Unternehmen, die noch durch wenige mittelgroße Betriebe ergänzt werden. 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 Höchststadt 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 Höchststadt 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 von 3 Seiten (Norden, Osten und Süden) von der bebauten Ortslage des Baugebietes "Tannenbergr" umgeben. Im Westen grenzt das Plangebiet an die freie Flur.

Das Gelände im Plangebiet befindet sich auf einem Höhengniveau von ca. 345 m ü. NN nahezu eben und fällt im weiteren Verlauf in Richtung Süden sowie in Richtung Norden 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 des Bebauungsplanes erfasst Gebiet ist ca. 1,347 ha groß (Bruttobaufläche) und entspricht zugleich zu 100 % der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind in der BauNVO geregelt.

Aufgrund der vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen (u.a. mit Bürogebäuden) im Geltungsbereich der vorliegenden 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 "Tannenber" trotz der genannten allgemein zulässigen Nutzungen im Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung erhalten.

Gemäß § 1 Abs. 5 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.

Im südlichen zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich bereits ein größeres I-geschossiges Gebäude. Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind ansonsten großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden; zulässig ist dabei eine maximal II-geschossige Bauweise. Neben einem I- oder II-geschossigen Gebäude (mit 2 Vollgeschossen) sind dabei auch Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss im 1. Obergeschoss möglich (I+D), aufgrund der Topographie aber auch Gebäude, die im Untergeschoss ein Vollgeschoss aufwiesen (I+U).

Da es sich um ein Gebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten. Daher wurde eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die Orientierungswerte für die Obergrenzen gemäß BauNVO werden somit eingehalten bzw. unterschritten.

Aufgrund der festgelegten GRZ von 0,3 ist eine Bebauung des Grundstücks (ca. 13.465 m²) mit Gebäuden, Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten mit einer Fläche von ca. 4.040 m² möglich. Aufgrund des Gebäudebestands (inkl. Garagen und östliche Zufahrten) von insgesamt ca. 1.865 m² verbleiben ca. 2.175 m² als Grundfläche für neue Wohn-/Bürogebäude, Garagen und deren Zufahrten.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wie folgt vorgeschrieben: die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 8,20 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK), im Falle einer Bebauung mit Untergeschoss (I+U) von der fertigen Untergeschossfußbodenoberkante (UFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt 11,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK), im Falle einer Bebauung mit Untergeschoss (I+U) von der fertigen Untergeschossfußbodenoberkante (UFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes. Bei Flachdächern gilt die zulässige traufseitige Wandhöhe (8,20 m) als Firsthöhe.

Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Siloaufsätze, Aufzugtürme, Antennen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von der Topographie vorgeschrieben: Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße (Mozartweg bzw. Private Verkehrsfläche gemäß 4. Änderung Bebauungsplan Tannenber

und Änderung Am Weinberg) liegen. Bezugspunkt ist das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

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

Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden. Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sollte eine Dachbegrünung vorgenommen werden. Ebenso wird aus wasserwirtschaftlicher und klimatologischer Sicht angeregt, Fassaden zu begrünen.

Für jede Wohneinheit sind jeweils 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Die Nutzung der Fläche vor den Garagen (Stauraum) als Stellplatz ist nicht zulässig (amtlicher Leitsatz zu "Gefangenen Stellplätzen"). Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen. Aus wasserwirtschaftlicher und klimatologischer Sicht wird zudem angeregt, Flachdächer und Fassaden zu begrünen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei privaten Verkehrsflächen, die von der bestehenden Ortsstraße "Tannenbergr" abzweigen und im nordöstlichen Änderungsbereich jeweils an das Plangebiet anschließen.

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.

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 hat ausschließlich naturnah und strukturreich zu erfolgen und ist auf insgesamt 10% der Grundstücksfläche begrenzt.

Ergänzend ist zur Eingrünung der Baufläche pro volle 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18 mB, Artenwahl siehe Artenliste) zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung genannter Mindestqualität zu ersetzen. Die Pflanzung hat vorrangig im Randbereich des Grundstücks zu erfolgen. Der Erhalt hochstämmiger Bestandsbäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 10 cm ist, bzgl. der flächenabhängigen Anzahl der Neupflanzungen, zur Eingrünung anrechenbar.

Artenliste standortheimischer und kindgerechter Gehölze:
(Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig)

Großbäume

Sträucher

Feld-Ahorn (*Acer campestre*) Hasel (*Corylus avellana*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*) Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Weiß-Birke (*Betula pendula*) Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*) Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)
Winterlinde (*Tilia cordata*) Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*) Rosmarinweide (*Salix repens* ssp. *Rosmarinifolia*)
Salweide (*Salix caprea*)
Obstgehölze in Sorten

Zur Minimierung der Versiegelung sind im Bereich von Stellplätzen und Wegen wasser-durchlässige Beläge zu verwenden.

5.2 Eingriffsregelung gem. BauGB

Die Planung dient der innerörtlichen bestandsnahen Anpassung der Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Tannenbergr. Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt deshalb nach §13 a BauGB als 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 überwiegend als private Gartenfläche mit weiträumigen Gehölzbestand verschiedenen Altes genutzt und ist in Teilbereichen bereits großflächig bebaut bzw. mit Wegeflächen versiegelt. Die zusammenhängenden Gehölzstrukturen bilden dabei im Randbereich und im westlichen Teil des Geltungsbereiches wertvolle Habitate für baum- und heckenbrütende Vogelarten. Weitere ökologisch wertvolle Strukturen (Feuchtflächen, trockene Schüttungen, Gewässer) sind nicht bekannt.

Vorbelastungen des Geltungsbereiches erfolgen durch die private Gartennutzung sowie Pflegemaßnahmen und die direkt anschließende Wohnbebauung aufgrund streuende Hauskatzen.

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

Ausgehend von der privaten Nutzung der Gartenflächen sowie wiederkehrende Pflegemaßnahmen ist innerhalb des Geltungsbereiches jedoch nur mit störungstoleranten und nicht streng geschützten Vogelarten zu rechnen. Aufgrund des Fehlens weiterer Habitat-Strukturen und der bestehenden Vorbelastung kann ebenfalls das Vorkommen sonstiger saP-relevanter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

Der potenzielle Verlust von Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches wird durch Festsetzung zur Eingrünung des Grundstücks durch Einzelbaumpflanzungen kompensiert und gleichzeitig durch Anrechnung des Bestanderhalts gemindert. Hierdurch wird Lebensraum für hecken- bzw. baumbrütende Vogelarten sowie für weitere Arten (z.B. Insekten) geschaffen bzw. erhalten.

5.4 Umweltbelange

Die Geltungsbereiche liegen innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne „Tannenber" und „Am Weinberg" und schließen an drei Seiten an bestehende Wohnbebauung sowie Verkehrsflächen an. Die Nutzung gliedert sich überwiegend in private Gartenfläche mit weiträumigen Gehölzbestand sowie bereits großflächig durch Gebäude und Wegeflächen bebaute Bereiche.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung bleibt die vorhandene Wohnnutzung bestehen. Eine Beeinträchtigung auf die umliegende Wohnnutzung kann durch die festgesetzte Nutzung und durch Begrünungsmaßnahmen des Bauumfeldes minimiert werden.

Ausgehend von der innerörtlichen Lage und der bereits großflächigen Bebauung kann von einem stark anthropogen geprägtem Bodengefüge ausgegangen werden. Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend Böden aus schwerem Lehm, die eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential besitzen.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen und durch die Lage und das Bodengefüge ist ein mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand anzunehmen, wodurch eine geringe Grundwasserempfindlichkeit resultiert.

Durch die innerörtliche Bebauungsplan-Änderung erfolgt eine Ausweitung der möglichen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches. Durch Festsetzungen zur Eingrünung und die geplante Nutzung sind jedoch keine maßgeblichen kleinklimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt, weshalb eine Beeinträchtigung auszuschließen ist.

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 Bspw. Sonnenkollektoren etc. ist durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

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

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die vorhandene Ortstraße "Tannenberg". Zum anderen ist von dieser Straße der Bau einer privaten Verkehrsfläche als Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Tannenberg" und Änderung "Am Weinberg" geplant bzw. derzeit in Bau, die das Plangebiet der 6. 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 m³ Inhalt vorgeschrieben. Eine entsprechende Festlegung ist Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen. Überschüssiges oder gering verschmutztes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken durch Versickerungsanlagen beseitigt werden.

Versickerungsanlagen in Form von Sickerschächten (Einleitung direkt ins Grundwasser) sind ohne Vorreinigung nicht zulässig. Es besteht die Möglichkeit,

- 1) ein größeres Zisternenvolumen zu wählen sowie das Überlaufwasser der Zisterne breitflächig über die bewachsene Bodenzone versickern zu lassen (aus wasserwirtschaftlicher Sicht die sinnvollste Maßnahme).
- 2) das Überlaufwasser dem Regenwasserkanal zuzuführen.
- 3) eine Vorreinigung (technische Lösung) vorzuschalten.

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.

Geothermie

Sollte im Rahmen des Gebäudeneubaus beabsichtigt werden, den Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Es wird in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach sowie dem LRA Bamberg empfohlen.

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 Tannenbergr 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 "Tannenbergr" waren zudem bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

7.2 Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. In den "Textlichen Festsetzungen" wurde ein Hinweis aufgenommen, dass diese Belästigungen in der Regel hinzunehmen sind.

7.3 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	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
8.7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
8.8	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
8.9	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
8.10	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
8.11	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
8.12	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
8.13	Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg - Liegenschaftsabteilung	96049 Bamberg
8.14	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
8.15	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96103 Hallstadt
8.16	Markt Burgebrach	96138 Burgebrach
8.17	Markt Burgwindheim/VG Ebrach	96157 Ebrach
8.18	Markt Geiselwind	96160 Geiselwind
8.19	Markt Burghaslach	96152 Burghaslach
8.20	Markt Mühlhausen/VG Höchstadt a.d.Aisch	91315 Höchstadt a.d.Aisch
8.21	Markt Vestenbergsgreuth/VG Höchstadt	91315 Höchstadt a.d.Aisch
8.22	Markt Wachenroth	96193 Wachenroth
8.23	Stadt Schlüßelfeld	96132 Schlüßelfeld
8.24	Team 4	90419 Nürnberg
8.25	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

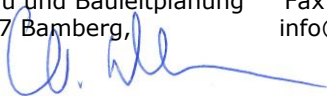
Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Stadtrat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 20.07.2023
Satzungsbeschluss: 19.10.2023

BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



1. NACHTRAG

zur 6. Änderung Bebauungsplan "Tannenbergr" 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 redaktionelle Klarstellungen ergeben:

- Aufnahme von Hinweisen zu Versickerungsanlagen in die Begründung (Kap. 6.2)
- Aktualisierung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der Arbeitsblätter in Punkto Niederschlagswasserbeseitigung (C 11)
- Konkretisierung der Zulässigkeit von Steingärten (A 9.1 und Begründung)
- Aufnahme einer Empfehlung zu Fassadenbegrünungen (B 1.5 der Verbindlichen Festsetzungen); Aktualisierung der Begründung hierzu
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der empfohlenen Abstimmungen im Falle der Errichtung geothermischer Anlagen (Kap. 6.2)
- Aufnahme einer Empfehlung zu Begrünungen von Garagen und Carports (B 2.4 der Verbindlichen Festsetzungen); Aktualisierung der Begründung hierzu
- Ergänzung der Artenliste hinsichtlich Zulässigkeit heimischer Pflanzarten (Pkt. A 9.1 der Verbindlichen Festsetzungen)
- Ergänzung von Pkt. C 9 der Hinweise hinsichtlich nachhaltiger und diffusionsoffener Baustoffe
- Aufnahme eines Hinweises hinsichtlich geeigneter Beleuchtungsanlagen (Pkt. C 17 der Verbindlichen Festsetzungen)
- Erweiterung der Darstellungen zum vorhandenen 20kV-Kabel am Südostrand des Plangebietes inkl. Anpassung des Leitungsrechtes

Der Plan in der Fassung vom 20.07.2023 ist mit Begründung in der Fassung vom 20.07.2023 vom Stadtrat Schlüßelfeld in seiner Sitzung am 19.10.2023 als Satzung beschlossen worden.

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

