

BEBAUUNGSPLAN HEUWEG POSSENFELDEN



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

zum Bebauungsplan "Heuweg, Possenfelden",
Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom 20.04.2023

Einwohnerzahl:
Stadt Schlüsselfeld 6.459 EW (30.06.2023)
davon Possenfelden 147 EW (30.06.2023)

Flächennutzungsplan: Wirksame Fassung 29.10.1999

Anzeigebehörde für den
Bebauungsplan: Landratsamt Bamberg

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 20.04.2023 beschlossen, einen Bebauungsplan in Possenfelden gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Eine Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses wurde in der Sitzung des Stadtrates am 20.07.2023 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteiles Possenfelden. Es sollen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Wesentliche Gründe der Planung sind die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und eine innere Nachverdichtung. Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Schlüsselfeld wird hinsichtlich der erforderlichen Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und gemischten Bauflächen (Dorfgebiet) in Wohnbauflächen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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.

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. 3.260 m² (GRZ 0,4 bei einer Fläche des Allgemeinen Wohngebietes von ca. 8.150 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 Westen des Ortsteiles Possenfelden und ist großteils bereits von der bebauten Ortslage umgeben. Lediglich im Norden grenzt das Plangebiet teilweise an die freie Flur.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Schlüsselfeld liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 1356

Flurnummern teilweise: 1358/6 und 1373

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich größtenteils als gemischte Baufläche / Dorfgebiet und in geringerem Umfang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird zu gegebener Zeit entsprechend angepasst.

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

Vom 08.05.2023 bis 22.05.2023 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Grundzüge der Planung mit Stand 20.04.2023 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. Possenfelden liegt ca. 3,5 km östlich des Hauptortes Schlüsselfeld.

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.

Possenfelden wird über die Kreisstraße BA 50 (Steigerwaldstraße) von Norden nach Süden durchquert. Die Kr BA 50 mündet ca. 500 m südlich von Possenfelden in die Staatsstraße 2260. Die Kr BA 50 verläuft in Richtung Nordwesten über Eckersbach bis zur Staatsstraße 2262 (ca. 3,7 km von Possenfelden entfernt).

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. Auch in Possenfelden 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; dies gilt auch für den Ortsteil Possenfelden. 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 befindet sich im Westen des Ortsteiles Possenfelden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen des Ortsteiles Possenfelden und ist im Westen, im Süden, im Osten und teilweise im Norden von der bebauten Ortslage umgeben. Im Norden grenzt es teilweise an die freie Flur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ca. 45 m westlich des Einmündungsbereiches des "Heuwegs" in die Steigerwaldstraße / Kreisstraße BA 50.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Westen in Richtung Osten leicht ab von ca. 307 m ü. NN auf ca. 303 m ü NN.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Ein Baudenkmal (Wegkapelle, syn. Straßenkapelle) befindet sich ca. 70 m westlich des Plangebietes und wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst Gebiet ist ca. 0,863 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche ist wie folgt aufgeteilt:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (NETTOFLÄCHE)	0,843	97,7
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,008	0,9
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	0,008	0,9
FLÄCHEN VERSORGUNGSANLAGEN / TRAFOSTATION	0,004	0,5
GESAMTFLÄCHE	0,863	100,0

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

Es werden insgesamt 11 Baurechte ausgewiesen, Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt ca. 769 m². Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Ortsstraße "Heuweg" von Süden und von Westen (vorhandene Stichstraße) her. Aufgrund des Verzichts auf eine Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes entstehen 5 sogenannte Hinterlieger-Grundstücke.

Die nachfolgenden Festlegungen wurden seitens der Stadt Schlüsselfeld im Rahmen ihrer Planungshoheit und aus städtebaulichen Aspekten getroffen. Ausschlaggebend sind zum einen die Anpassung an die gegebenen topographischen Verhältnisse und eine problemlose Eingliederung in den umliegenden Gebäudebestand und zum anderen die gleichzeitige Ermöglichung einer neuzeitlichen Bauweise:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), 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.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden;

Es sind Einzelhäuser in einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Es sind dabei maximal 2 Vollgeschosse zulässig (II). Dies ermöglicht z. B. eine zweigeschossige Bebauung mit einer niedrigen Dachneigung (II) als auch z. B. eine erdgeschossige Bebauung mit einer steilen Dachneigung – hier würde das zweite Vollgeschoss im Dachbereich liegen (I+D).

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die Orientierungswerte für die Obergrenzen gemäß BauNVO werden somit eingehalten bzw. unterschritten.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wie folgt vorgeschrieben: die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis

zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m, bei Pultdächern 8,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes. Bei Flachdächern gilt die zulässige traufseitige Wandhöhe (6,60 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: Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) dürfen maximal 0,50 m über dem bestehenden natürlichen Gelände am Eingangsbereich der jeweiligen Gebäude liegen. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes und des künftig geplanten Geländes nachzuweisen.

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. Für eine mögliche 3. Wohneinheit ist ein weiterer PKW-Stellplatz auf dem Grundstück erforderlich. 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.

Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Fläche von 25 m² 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.

Zur grünordnerischen Gestaltung der Grundstücksflächen wird daher festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch mit Grünflächen sowie Baum-/ Strauchpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Für gestalterische Baum-/ Strauchpflanzungen sind zur Stärkung der heimischen Flora vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig). Die Pflanzung von Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit im Vergleich zu Laubgehölzen unzulässig. Die Anlage von Steingärten hat ausschließlich naturnah und strukturreich zu erfolgen und ist auf insgesamt 20 m² pro Grundstück begrenzt.

Zur Eingrünung des Straßenraumes sind die öffentlichen Grünflächen naturnah zu gestalten, dauerhaft gärtnerisch zu erhalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen.

Die nachfolgende Artenliste standortheimischer Gehölze dient als grobe Auswahl und kann durch weitere heimische Arten (auch in Sorten) ergänzt werden. Bei der Pflanzenwahl ist darauf zu achten, dass einzelne heimische Gehölze schwach Giftig bzw. mit Dornen versehen und somit nur bedingt kindgerecht sind.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

*bedingt kindgerechtes Gehölz

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*)
Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)*
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)*
Hundsrose (*Rosa canina*)*
Schlehe (*Prunus spinosa*)*
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)*
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)*
Liguster (*Ligustrum vulgare*)*
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)*
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)*
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)*

Zur Minimierung der Versiegelung im Baugebiet und zum Erhalt der Wasserdurchlässigkeit sind im Bereich von Stellplätzen und Wegen nur wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Ergänzend zur allg. Durchgrünung des Baugebietes und zur Minimierung der Beeinträchtigungen ist ein Pflanzgebot zur Eingrünung der jeweiligen Baukörper pro Grundstück planzeichnerisch festgesetzt. Hierbei ist pro Baugrundstück ein hochstämmiger, großkroniger, Laub- bzw. Obstbaum als "Hausbaum" (Solitärgehölz) zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig). Folgende Mindestpflanzqualität ist für die Pflanzung zu beachten: Hochstamm, 2 mal verpflanz (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm, mit Ballen.

Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend. Eine Verschiebung der Pflanzstandorte um bis zu 10 m ist unter Einhaltung des Begrünungskonzepts (Konzept: Eingrünung zum Straßenraum bzw. Zufahrtbereich) zulässig. Zur landwirtschaftlichen Flur ist mit Pflanzungen über 2 m Endwuchshöhe ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten.

Aufgrund des Gehölzbestandes im Geltungsbereich hat zur Vermeidung der Beeinträchtigung boden- und gehölzbrütender Vogelarten die erforderliche Baufeldberäumung und Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zu erfolgen.

Zudem sind, zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil sowie einer Farbtemperatur im Bereich von 1.700 bis max. 3000 Kelvin (warmweißes, bernsteinfarbenes Licht)) zu verwenden. Unnötige Lichtemissionen sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden.

Die grünordnerischen Festsetzungen bewirken in Summe eine allg. Durchgrünung des geplanten Baugebietes und eine Minderung von Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft.

5.2 Eingriffsregelung gem. BauGB

Die Planung dient der Entwicklung von allg. Wohnbauland zur inneren Nachverdichtung des Siedlungsraumes. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach den Bestimmungen des §13a BauGB in Verbindung mit dem §13 BauGB, wodurch ein Umweltbericht nicht erforderlich ist. Zur gemeindlichen Abwägung werden jedoch die allg. Umweltbelange unter Kap. "Umweltbelange" bewertet.

Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach §13a i. V. m. §13 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 und auf Grundlage der Bestanderhebung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens aktuell nicht vor. Der Geltungsbereich beinhaltet aktuell mäßig artenreiche jedoch überwiegend brachliegende private Grünflächen sowie teils ältere Gehölzbestände im Randbereich zur bestehenden Bebauung sowie im Norden des Vorhabenbereiches. Mehrere Teilbereiche werden als Lagerfläche für Brennholz oder Baustoffe genutzt und zeitweise betreten. Im östlichen Geltungsbereich besteht ein größerer Gebäudekomplex aus einem Wohngebäude und landwirtschaftliche Nebengebäude sowie vereinzelte Schuppen. Aufgrund des Zustandes der Gebäude/Schuppen besteht ein geringes Potential für das Vorkommen von Fledermäusen, was jedoch durch die zentrale Ortslage zwischen Wohnbebauung und der somit anzunehmenden Beeinträchtigung durch streunende Hauskatzen gemindert wird.

Markante Baumhöhlen als potenzieller Vogelbrutplatz oder tiefe Rindenspalten als Fledermaus-Ruheplatz konnten im Rahmen der Bestandsermittlung nicht festgestellt werden. Ebenfalls sind innerhalb des Geltungsbereiches keine markante Habitatstrukturen wie Feucht- und Wasserfläche bzw. strukturreiche Magerbereiche vorhanden, die auf geschützte Arten verweisen könnten.

Als Vorbelastung besteht die im Umfeld anschließende Wohnbebauung durch bspw. streunende Katzen, Spaziergänger, Hunde etc.

Bezüglich der aktuell vorherrschenden Nutzung sowie dem Fehlen von markanten Habitat-Strukturen und aufgrund der vorhandenen Vorbelastung ist somit bzgl. des vorkommenden Artspektrums nur mit störungstoleranten und nicht streng geschützten (Vogel-)Arten zu rechnen.

Durch das Vorhaben gehen Gehölzstrukturen verloren. Dieser Verlust wird jedoch stellenweise durch festgesetzte grünordnerische Pflanzgebote im Geltungsbereich kompensiert. Zudem werden Beeinträchtigungen durch festgesetzte Rodungszeitbeschränkung und Vorgaben zur Außenbeleuchtung gemindert.

5.4 Umweltbelange

Für die Prüfung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Fachdaten zu den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima über das Landesamt für Umwelt (UmweltAtlas) und das Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (BayernAtlas). Basierend auf der Bestandsaufnahme und der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale erfolgt die Prüfung als ökologische Risikoanalyse mit Wirkungsprognose bzgl. des Vorhabens.

Zentrale Prüfungsinhalte sind die sogenannten Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden. Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-j BauGB dargestellt.

Mensch

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Ortsteils Possenfelden und wird durch den „Heuweg“ von Süden und Westen erschlossen. Im Umfeld besteht bereits überwiegend Wohnbebauung. Der Untersuchungsraum wird aktuell überwiegend als private, jedoch brachliegende Grünfläche genutzt und beinhaltet stellenweise Bebauung sowie teils älteren Gehölzbestand. Durch die geplante Ausweisung eines allg. Wohngebietes ergibt sich eine temporäre Belastung durch die Bautätigkeiten sowie eine geringe Zunahme an Verkehr und Immissionen. Durch die Ausweisung von Wohnbaufläche im Anschluss an bestehende Wohnbebauung ist jedoch aufgrund des gleichen Nutzungscharakters eine maßgebliche Mehrbelastung nicht anzunehmen.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete

Der Untersuchungsraum wird aktuell überwiegend als private Grünfläche genutzt bzw. liegt weitestgehend brach. Der östliche Teil der Fläche ist bereits durch ein Wohnhaus und mehrere landwirtschaftlichen Nebengebäude bebaut. Teilbereich des Untersuchungsraumes sind zudem als Lagerfläche für Baustoffe und Brennholz genutzt. An ökologisch wertvollen Strukturen sind die teils älteren Laubgehölze im nördlichen Teil des Untersuchungsraumes und die strukturreichen Brachflächen zu nennen.

Vorbelastungen der Flächen bestehen jedoch durch die umliegende Erschließung (Heuweg) sowie durch die direkt anschließende Wohnbebauung (Beeinträchtigung durch z.B. streunenden Hauskatzen, Hunde).

Durch die Ausweisung neuer Wohnbaufläche und einer verdichteten Bauweise ist mit dem Verlust der Gehölz- und Brachstrukturen zu rechnen. Aufgrund der Vorbelastungen ist im Untersuchungsraum jedoch nur mit störungstoleranten Arten zu rechnen. Durch die festgesetzte zeitliche Begrenzung der Rodung/Baufeldberäumung können maßgebliche Beeinträchtigungen jedoch vermieden werden. Zudem werden durch grünordnerische Festsetzungen neue strukturreiche Gehölzstrukturen aus überwiegend heimischen Arten entwickelt, die neue Lebensräume bilden.

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Boden

Nach der Bodenübersichtskarte des Bay. Landesamtes für Umwelt (BayernAtlas) befindet sich im Untersuchungsraum anthropogen geprägte Braunerden und (pseudovergleyte) Podsol-Braunerden über grusführendem Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein). Diese Böden haben eine geringe Seltenheit und aufgrund der anthropogenen Prägung ein geringes Biotop-Entwicklungspotential.

Die anthropogene Prägung des Untersuchungsraumes gliedert sich dabei in Bereiche mit landwirtschaftlicher Nutzung, Flächen für Lagernutzung (Verdichtung) und bereits überbaute Bereiche.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen ist mit einer nochmals deutlichen Zunahme der Bodenbeeinträchtigungen zu rechnen, die nur bedingt minimiert werden kann. Die Beeinträchtigungen im Umfeld der Bebauung werden jedoch durch Festsetzung zur Minimierung der Versiegelung gemindert. Zudem ist, durch zusätzliche grünordnerische Festsetzungen, mit strukturreichen Pflanzflächen zu rechnen, in denen die Bodenfunktionen sich regenerieren können.

Wasser

Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Zudem liegt der Geltungsbereich außerhalb von Wasserschutzgebieten, grenzt jedoch östlich an den wassersensiblen Bereich des Weidengrabens an. Durch die Lage und das vorherrschende Bodengefüge ist ein mittlerer Grundwasserflurabstand und eine mittlere Grundwasserempfindlichkeit anzunehmen.

Durch die geplante Nutzung gehen in Teilbereichen die Funktionen des Bodengefüges und Fläche zur Grundwasserneubildung verloren. Durch die festgesetzte Minimierung der Versiegelung und die Baudichte durch die Nutzungsart sind jedoch keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Luft/Klima

Durch das Vorhaben sind keine kleinklimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten, da der Ortsteil Possenfelden weiterhin in ländlicher Flur liegt, durch die geplante Nutzung nur eine geringe bis mittlere Baudichte zu erwarten ist und neue Gehölzstrukturen durch festgesetzte Pflanzgebote entstehen, die positiv auf das Kleinklima wirken.

Landschaft

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb des Siedlungsraumes, ist von bestehender Wohnbebauung weitestgehend umschlossen und nicht weiträumig einsehbar. An

landschaftprägenden Strukturen sind die teils älteren Laubgehölze im nördlichen Teil des Untersuchungsraums zu nennen.

Eine maßgebliche Vorbelastung besteht durch die vorhandene Bebauung aus Wohngebäude und landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

Zusätzliche Beeinträchtigungen werden durch festgesetzte grünordnerische Maßnahmen gemindert.

Fläche

Durch das Vorhaben soll die innerörtliche Fläche aus Gründen der Nachverdichtung und des Flächensparens in Teilbereichen eine Nutzungsänderung erfahren. Teilbereich werden dabei dauerhaft durch Bebauung (Bebauung durch Wohn- und Nebengebäude sowie Wegeflächen) in Anspruch genommen. Große Flächenanteile dienen jedoch der Hausgartengestaltung und erfahren in Bezug auf den aktuellen Zustand nur geringe Nutzungsänderungen.

Durch die Nutzung innerörtlicher Freiflächen zur Nachverdichtung und bestehender Verkehrsflächen zur Erschließung kann der Flächenverbrauch wirkungsvoll minimiert werden.

Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und eine maßgebliche Beeinträchtigung der im weiteren Umfeld liegenden Baudenkmäler ist aufgrund der Entfernungen und fehlender Sichtbezüge nicht zu erwarten.

Weitere Belange

Durch die Ausweisung von Wohnbaufläche im Anschluss zu bestehender Wohnbaufläche ist eine maßgebliche Beeinträchtigung von Emissionen auszuschließen.

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um einen sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser zu gewährleisten.

Durch die geplanten Baufelder und die Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Nutzung erneuerbarer Energien nicht eingeschränkt.

Zusammenfassung

Ausgehend von den standörtlichen Eigenheiten 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 in erster Linie von Süden aus über die vorhandene Ortsstraße "Heuweg", die ca. 45 m östlich des Plangebietes in die Steigerwaldstraße mündet (Kreisstraße BA 50). Von Süden her werden insgesamt 8 Grundstücke des Baugebietes erschlossen, davon 4 als "Hinterlieger-Grundstücke". Mittels vier verschiedener Zufahrtbereiche werden die eigentlichen Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes an die Ortsstraße angebunden und durch diese erschlossen.

Die dazwischen liegenden Flächen werden durch einen ca. 1,5 m breiten öffentlichen Grünstreifen von der Fahrbahn abgegrenzt.

Eine Stichstraße des Heuwegs erschließt die übrigen Baurechte von Westen her. Über diese Verkehrsfläche werden bereits vier bestehende Grundstücke östlich der Stichstraße erschlossen (Anwesen Heuweg 12, 14, 16 und 18).

6.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung in Schlüsselfeld erfolgt über die öffentliche Kanalisation im Bereich Possenfelden im Trennsystem. Auch die künftigen Baurechte des vorliegenden Plangebietes werden ebenfalls im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird dabei in die öffentliche Entwässerungsanlage eingeleitet und in der Kläranlage Schlüsselfeld entsorgt. Die Oberflächenwässer werden im bestehenden Regenwasserkanal gesammelt und dem Vorfluter (Weidengraben) östlich von Possenfelden zugeführt.

Das bestehende Kanalnetz und die Kläranlage sind jeweils 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 Südwestrand des Plangebietes wird das Allgemeine Wohngebiet geringfügig von einer Niederspannungs-Freileitung tangiert, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. Auf mögliche erforderliche Abstimmungen mit der Bayernwerk Netz GmbH wird hingewiesen.

Am Südostrand wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen für die erforderliche Errichtung einer Trafostation in die Planungen integriert.

7. Immissionsschutz

7.1 Immissionen durch Verkehrslärm

Ca. 45 m östlich verläuft die Kreisstraße BA 50, die Possenfelden von Norden nach Süden durchquert.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung mit der vorgesehenen Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird nachfolgend der Nachweis über die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - erbracht. Die Schallschutzberechnung erfolgt dabei unter Verwendung des Immissionsschutz-PC-Programmes "Immi" der Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, Höchberg, Version 2021 für Windows.

Die Angaben zu den stündlichen Verkehrsstärken und LKW-Anteilen für die Straßenverkehrslärmquellen wurden der Internetseite des Bayerischen Straßeninformationssystems entnommen (Zählung 2021). Die Werte werden auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet. Die Beurteilung erfolgt gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau. Die Zuschläge für mögliche Steigungen der Straßenelemente wurden beachtet.

Die Eingabe des Verkehrsstranges erfolgt im Schallschutzprogramm als RLS-19-Elemente (der vertikale Versatz beträgt für RLS-19-Elemente 0,5 m über dem Gelände und erfolgt programmintern).

BERECHNUNGSPARAMETER KR BA 50

von (L2262) EMD St 2262 Obermelsendorf bis EMD St 2260 Elsendorf (Zählstelle Nr. 62309704)

Zählung 2021 (gemäß Bayerischen Straßeninformationssystem):

DTV: 599 KFZ/24h

M_{Tag}	=	35 KFZ/h,	$p1_{\text{Tag}}$	=	3,5 %	$p2_{\text{Tag}}$	=	1,8 %	p_{Krad}	=	2,4 %
M_{Nacht}	=	5 KFZ/h,	$p1_{\text{Nacht}}$	=	4,6 %	$p2_{\text{Nacht}}$	=	3,2 %	p_{Krad}	=	1,5 %

Erhöhungsfaktor für **2035** gemäß Diagramm über die Entwicklung der Zunahmefaktoren: **1,028**

⇒ DTV: 616 KFZ/24h

⇒ M_{Tag}	=	35,98 KFZ/h,	$p1_{\text{Tag}}$	=	3,5 %	$p2_{\text{Tag}}$	=	1,8 %	p_{Krad}	=	2,4 %
M_{Nacht}	=	5,14 KFZ/h,	$p1_{\text{Nacht}}$	=	4,6 %	$p2_{\text{Nacht}}$	=	3,2 %	p_{Krad}	=	1,5 %

v = 50 km/h (innerorts) bzw. v = 100 km/h (außerorts)

Dateneingabe im Schallschutzprogramm: Elemente gemäß RLS 19; Oberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt, Regelquerschnitt RQ 7,5 (dSQ = 1,375 dB(A))

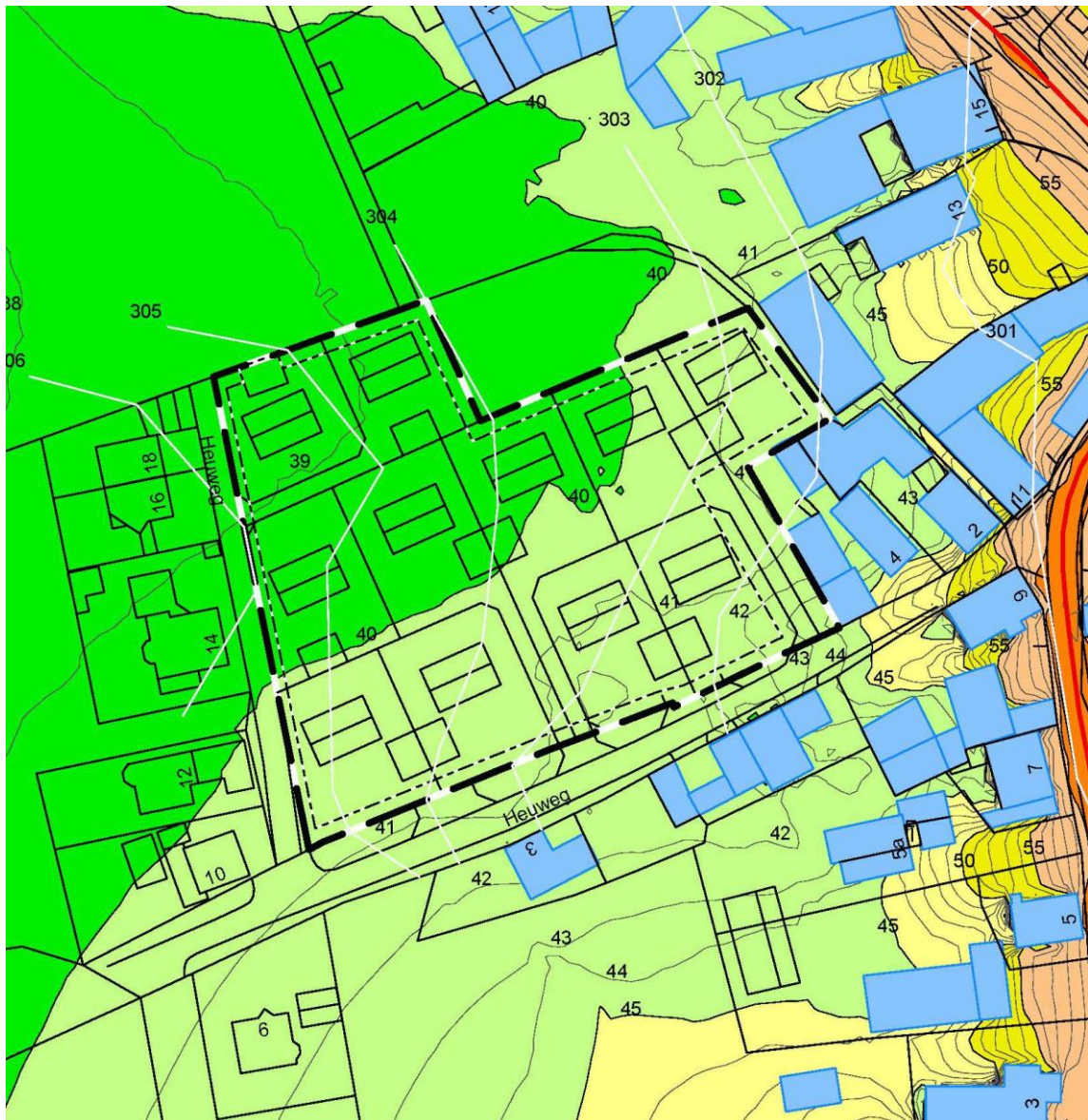
Für alle nachfolgenden Untersuchungen wurde das digitale Kataster der Stadt Schlüsselfeld im Bereich von Possenfelden in das Schallschutzprogramm importiert. Die bestehende Topographie wurde dabei beachtet.

Die bestehenden Gebäude im Umfeld des Plangebietes wurden mit ihren jeweiligen ungefähren Gebäudehöhen (Traufhöhen) im Immissionsschutzprogramm als reflektierende Gebäude definiert (Absorptionsverlust 1 dB).

Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm wurde anhand eines Berechnungsrasters für den Bereich des Plangebietes durchgeführt (Schrittweite jeweils 2 m in x- und y-Richtung). Die Berechnungen erfolgten für das schalltechnisch ungünstigere Obergeschoss (relative Höhe 5,50 m über Gelände; gleichbedeutend mit einer möglichen Fensteroberkante an der schalltechnisch ungünstigsten Stelle). Im eigentlichen Plangebiet wurden dabei zur Vereinfachung auf die Definition geplanter Baukörper verzichtet (freie Schallausbreitung).

Aufgrund der vergleichsweise niedrigen Verkehrszahlen auf der Kreisstraße sowie der Abschirmung durch die bestehende Bebauung von Possenfelden sind tags und nachts keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) zu verzeichnen: bei den nächstgelegenen geplanten Baukörpern treten Schallpegel von maximal ca. **43 dB(A) tags** und ca. **34 dB(A) nachts** auf.

Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind für das Plangebiet daher nicht erforderlich.



Rasterberechnung im Immissionsschutzprogramm "Immi" gemäß Berechnungsraster "Tags"



Rasterberechnung im Immissionsschutzprogramm "Immi" gemäß Berechnungsraster "Nachts"

7.2 Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe 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. Kosten für die öffentliche Erschließung

Nachfolgend sind die geschätzten Nettopreise aufgeführt; gesicherte Baukosten können erst nach Vorlage der Erschließungsplanungen mitgeteilt werden.

8.1 Verkehrsanlagen

Mischverkehrsflächen (neu) ca. 80 m ² x 200,- €/m ²	16.000,00 €
--	--------------------

8.2 Abwasserbeseitigung (Trennsystem)

Hausanschlüsse ca. 11 St. x 2	x 2.800,- €/m	61.600,00 €
-------------------------------	---------------	-------------

Gesamt gerundet ca.	62.000,00 €
----------------------------	--------------------

8.3 Wasserversorgung

Hausanschlüsse ca. 11 St	x 2.300,- €/m	25.300,00 €
--------------------------	---------------	-------------

Gesamt gerundet ca.	26.000,00 €
----------------------------	--------------------

8.4 Öffentliche Grünflächen

Beraste Grünfläche ohne Anpflanzungen ca. 90 m ²	x 40,- €/m ²	3.600,00 €
--	-------------------------	------------

Gesamt gerundet ca.	4.000,00 €
----------------------------	-------------------

Gesamt gerundet netto	<u>108.000,00 €</u>
------------------------------	----------------------------

9. Beteiligte Fachstellen

9.1	Regierung von Oberfranken	95444 Bayreuth
9.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
9.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
9.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
9.5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
9.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
9.7	Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken	91511 Ansbach
9.8	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
9.9	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
9.10	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
9.11	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
9.12	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
9.13	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
9.14	Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg - Liegenschaftsabteilung	96049 Bamberg
9.15	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
9.16	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96103 Hallstadt
9.17	Markt Burgebrach	96138 Burgebrach
9.18	Markt Burgwindheim/VG Ebrach	96157 Ebrach
9.19	Markt Geiselwind	96160 Geiselwind
9.20	Markt Burghaslach	96152 Burghaslach
9.21	Markt Mühlhausen/VG Höchstadt a.d.Aisch	91315 Höchstadt a.d.Aisch
9.22	Markt Vestenbergsgreuth/VG Höchstadt	91315 Höchstadt a.d.Aisch
9.23	Markt Wachenroth	96193 Wachenroth
9.24	Stadt Schlüsselfeld	96132 Schlüsselfeld
9.25	Team 4	90419 Nürnberg
9.26	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 zum Bebauungsplan "Heuweg", Possenfelden, Stadt Schlüsselfeld, Lkrs. Bamberg

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:

- Ergänzung der Begründung hinsichtlich noch nicht erläuterter Festsetzungen mit Hinweis auf städtebauliche Aspekte
- Korrektur von Pkt. A 1.1 hinsichtlich eines relevanten Absatzes zur BauNVO
- Aufnahme von Hinweisen zu Versickerungsanlagen in die Begründung (Kap. 6.2)
- Aktualisierung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der Arbeitsblätter in Punkto Niederschlagswasserbeseitigung (C 15)
- Konkretisierung der Zulässigkeit von Steingärten (A 9.2 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 von Pkt. C 9 der Hinweise hinsichtlich nachhaltiger und diffusionsoffener Baustoffe
- Nachrichtliche Übernahme einer Niederspannungs-Freileitung im Südwesten des Plangebietes inkl. Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen und der Begründung
- Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen für eine Trafostation im südöstlichen Bereich des Plangebietes; Anpassung der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets inkl. der Baugrenze und der öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich sowie Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen und der Begründung

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

