

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN **SCHMIEDSBERG IV** UND 4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN SCHMIEDSBERG II



**STADT
SCHLÜSSELFELD**

**LANDKREIS
BAMBERG**

16.03.2023

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schmiedsberg IV" und der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Schmiedsberg II", Reichmannsdorf, Stadt Schlüsselfeld, wird die rechtliche Grundlage zur Ausweisung eines Wohngebietes geschaffen.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke und gemischte Bauzwecke ist durch die Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Die vorliegenden Ausweisungen sind teilweise bereits durch konkret vorliegende Bauabsichten verursacht.

Der Geltungsbereich liegt im Osten der Gesamtgemeinde Schlüsselfeld und hier am Ostrand von Reichmannsdorf und gliedert sich in 2 Bereiche:

Den ersten nördlichen Bereich des Plangebietes bildet eine ehemalige Spielplatzfläche, die als Mischgebiet ausgewiesen werden soll. Dies erfordert die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Schmiedsberg II" in diesem Teil des Plangebietes.

Im zweiten südlichen Bereich des Plangebietes sollen südlich der Ortsstraße "Schmiedsberg" Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO im Anschluss an bestehende Wohnbebauung eine Mischgebietsfläche (MI) gemäß § 6 BauNVO als östlicher Abschluss bis zur Ortsstraße "Brennender Stock" ausgewiesen werden.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Schlüsselfeld wird im Parallelverfahren geändert.

2. Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Schlüsselfeld hat in seiner Sitzung vom 18.08.2022 beschlossen, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan in Reichmannsdorf gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und damit einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Schmiedsberg II" zum 4. Mal zu ändern.

Der Plan erhält den Namen "Bebauungs- und Grünordnungsplan Schmiedsberg IV und 4. Änderung des Bebauungsplanes Schmiedsberg II, Reichmannsdorf".

Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erstellt.

Am 18.08.2022 wurde die Planung vom Stadtrat gebilligt und gleichzeitig beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1) durchzuführen.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 19.09.2022 bis einschließlich 18.10.2022 im Rathaus der Stadt Schlüsselfeld durchgeführt (frühzeitige Auslegung des Vorentwurfes).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde gem. Benachrichtigung vom 09.09.2022 ebenfalls bis zum 18.10.2022 durchgeführt.

Unter Hinweis auf § 4a Absatz 4 Satz 2 BauGB konnten die Fachbehörden dabei alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Verfahren stehenden Unterlagen auf der Homepage der Stadt Schlüsselfeld einsehen und abrufen.

Den betroffenen Fachstellen wurde um Stellungnahme zur Planung und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vorgebracht.

Von den insgesamt 28 angeschriebenen Behörden (einschließlich 7 Nachbargemeinden) wurden von 6 Behörden Bedenken, Anregungen oder Einwände geäußert. 8 weitere Behörden brachten keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vor.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf unter Berücksichtigung dieser Abwägungsergebnisse vom Stadtrat am 27.10.2022 gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

2.3 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 28.11.2022 bis 05.01.2023 wurde der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schmiedsberg IV und der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Schmiedsberg II", Reichmannsdorf, Stadt Schlüsselfeld, einschließlich Begründung und Umweltbericht im Rathaus der Stadt Schlüsselfeld öffentlich ausgelegt.

Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung mit Schreiben vom 19.11.2022 benachrichtigt und an der Planung beteiligt bzw. um Stellungnahmen gebeten (Fristende ebenfalls 05.01.2023).

Unter Hinweis auf § 4a Absatz 4 Satz 2 BauGB konnten die Fachbehörden dabei alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Verfahren stehenden Unterlagen auf der Homepage der Stadt Schlüsselfeld einsehen und abrufen.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Bedenken mit 1 Vorbringen geäußert.

Von den insgesamt 28 angeschriebenen Behörden (einschließlich 7 Nachbargemeinden) wurde von 4 Behörden Bedenken, Anregungen oder Einwände geäußert bzw. auf ihre Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen. 8 weitere Behörden bzw. Gemeinden brachten keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vor.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf unter Berücksichtigung dieser Abwägungsergebnisse vom Stadtrat Schlüsselfeld am 17.02.2022 als Satzung beschlossen.

2.4 Erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

In der Zeit vom 20.02.2023 bis 10.03.2023 wurde der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schmiedsberg IV und der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Schmiedsberg II", Reichmannsdorf, Stadt Schlüsselfeld, einschließlich Begründung und Umweltbericht im Rathaus der Stadt Schlüsselfeld erneut öffentlich ausgelegt.

Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung mit Schreiben vom 10.02.2023 benachrichtigt und erneut an der Planung beteiligt bzw. um Stellungnahmen gebeten (Fristende ebenfalls 10.03.2023). Unter Hinweis auf § 4a Absatz 4 Satz 2 BauGB konnten die Fachbehörden dabei alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Verfahren stehenden Unterlagen auf der Homepage der Stadt Schlüsselfeld einsehen und abrufen.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vorgebracht.

Von den insgesamt 11 noch im Rahmen der erneuten Beteiligung angeschriebenen Behörden wurde von 2 Behörden Bedenken, Anregungen oder Einwände geäußert bzw. auf ihre Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen. 5 weitere Behörden bzw. Gemeinden brachten keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vor.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf unter Berücksichtigung dieser Abwägungsergebnisse vom Stadtrat Schlüsselfeld am 16.03.2023 als Satzung beschlossen.

3. Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Das Ergebnis wird hier in verkürzter Form dargestellt:

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen mit geringer Aufenthaltsqualität – weiter Freifläche im Umfeld vorhanden (ländliche Lage); Lärmimmissionen der Vorhaben werden durch festgesetzte Geräuschkontingente geregelt;	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie brachliegende private Grünflächen und teilweise Gehölzbeständen; Vermeidung und Kompensation durch Erhaltungsgebote und Pflanzgebote	geringe Erheblichkeit
Boden	Geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad zu erwarten; überwiegend anthropogen geprägte, intensiv genutzte Böden betroffen; Kompensation durch Grünflächen sowie Festsetzungen zur Begrünung und zur Minimierung der Versiegelung bzw. durch spätere Festsetzungen Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung;	mittlere Erheblichkeit
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung; Kompensation durch Grünflächen sowie Festsetzungen zur Begrünung und zur Minimierung der Versiegelung; Grundwasserflurabstand im Rahmen von Baugrunduntersuchungen zu klären; teilweise Lage im wassersensiblen Bereich – im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten;	mittlere Erheblichkeit

Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen; Erhalt bzw. Verbesserung des Kleinklimas durch festgesetzte Erhaltungs- und Pflanzgebote bzw. durch spätere Festsetzungen Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung;	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes jedoch keine weiträumige Einsehbarkeit; Kompensation durch mehrere festgesetzte Eingrünungsgebote bzw. durch spätere Festsetzungen Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung;	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen;	keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Denkmäler sind nicht vorhanden; bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf umliegende Baudenkmäler sind nicht zu erwarten; Sichtbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt	geringe Erheblichkeit

Durch den geplanten Bebauungsplan Schmiedsberg IV sind in Verbindung mit den festgesetzten Begrünungsbindungen sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwiegend Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf die jeweiligen Schutzgüter zu erwarten.

Umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten

Folgende wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten lagen im Verfahren vor und können im Rathaus der Stadt Schlüsselfeld neben den Planunterlagen eingesehen werden:

Umweltbezogene Informationen

Umweltbezogene Informationen liegen einerseits innerhalb der Bebauungsplan-Begründung mit paralleler Flächennutzungsplan-Änderung sowie in enthaltenen Gutachten vor, andererseits in Form von Stellungnahmen, die von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden.

Umweltbezogene Berichte und Gutachten:

- Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 integriert in die Bebauungsplan-Begründung "Schmiedsberg IV" und 4. Änderung des Bebauungsplans "Schmiedsberg II"
- Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schmiedsberg IV" und 4. Änderung des Bebauungsplans "Schmiedsberg II" in der Fassung vom 18.08.2022 (Bewertung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft/ Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Fläche sowie weitere umweltbezogenen Belange)

Umweltbezogene Informationen aus Stellungnahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:

- Informationen zum Schutzgut Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden und Wasser

- Bestätigung der Eingrünungsmaßnahmen
- Hinweise bzgl. Geräuschkontingentierung
- Bestätigung des Bodenschutzes über fehlen von Altlastenverdachtsflächen
- Hinweise bzgl. Wasserrecht (Lage außerhalb von Schutzgebieten, Abwasserbeseitigung, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Versiegelung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen)
- Hinweise bzgl. Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen zur St2262
- Hinweise bzgl. Lärmschutzmaßnahmen im Bezug zur St2262
- Hinweis bzgl. sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen
- Hinweise bzgl. des grundlegenden Brandschutzes (Wasserversorgung, Erreichbarkeit, Rettungsweg etc.)

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke und gemischte Bauzwecke ist durch die Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Die vorliegenden Ausweisungen sind teilweise bereits durch konkret vorliegende Bauabsichten verursacht.

Aus Sicht der Stadt Schlüsselfeld ergeben sich keine alternativen Standorte für die geplanten Nutzungen, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft verbunden wären. Zudem ermöglicht die Standortwahl bestehende Verkehrswege zu nutzen, wodurch zusätzlicher Erschließungsaufwand reduziert wird.

5. Abwägungsvorgang

In der öffentlichen Sitzung am **27.10.2022** hat der Stadtrat Schlüsselfeld die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf aus der **frühzeitigen Beteiligung** abgewogen, in der öffentlichen Sitzung am **19.01.2023** erfolgte im Stadtrat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf aus der **Beteiligung nach § 3.2 und 4.2 BauGB**. In der öffentlichen Sitzung am **16.03.2023** erfolgte im Stadtrat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf aus der **erneuten Beteiligung nach § 4a.3 BauGB**.

Die Details der erfolgten Änderungen können den Nachträgen der Begründung sowie der Verfahrensakte entnommen werden.

Aufgestellt: Bamberg, 16.03.2023

BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

