

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNDORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET SCHLÜSSELFELD



**STADT
SCHLÜSSELFELD**

**LANDKREIS
BAMBERG**

24.03.2022

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Durch die Änderung soll die Planung an geänderte städtebauliche Ziele angepasst werden.

Der Geltungsbereich der Änderung liegt im Norden des bestehenden Bebauungsplanes und umfasst einen geringfügigen Erweiterungsbereich, ebenfalls im Norden des bisherigen Plangebietes auf Basis der zuletzt durchgeführten "4. Änderung und - Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet Schlüsselfeld".

Ein Großteil der Fläche der letzten Bebauungsplan-Änderung (ca. 0,43 von 0,69 ha) wird im Rahmen der nun vorliegenden Änderung nochmals überplant.

Der Geltungsbereich der Änderung liegt im Norden des bestehenden Bebauungsplanes und umfasst einen geringfügigen Erweiterungsbereich, ebenfalls im Norden des bisherigen Plangebietes auf Basis der zuletzt durchgeführten "3. Änderung und - Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet Schlüsselfeld". Die Art der baulichen Nutzung soll weiterhin als "Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GE_{eN})" ausgewiesen werden. Im Zuge der Planänderungen muss der landwirtschaftliche Weg am Nordrand des Plangebietes auf ausreichender Länge verlegt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "5. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet Schlüsselfeld".

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für gewerbliche Bauzwecke ist durch die Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Die nun vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist durch konkret vorliegende Bauabsichten verursacht.

Das Baugebiet liegt südöstlich des Kernortes Schlüsselfeld in unmittelbarer Nähe der Autobahnausfahrt Schlüsselfeld an der Staatsstraße 2260.

Gemeindliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird bezüglich der geringfügigen Erweiterungen im Norden zu gegebener Zeit angepasst.

2. Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Schlüsselfeld hat am 21.10.2021 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Schlüsselfeld (rechtskräftig seit 22.12.2000) zum 5. Mal zu ändern.

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

Am 21.10.2021 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 15.11.2021 bis einschließlich 14.12.2021 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 05.11.2021 ebenfalls bis zum 14.12.2021 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.

Private Bedenken, Anregungen oder Einwände wurden nicht vorgebracht.

Von den insgesamt 28 angeschriebenen Behörden (einschließlich 7 Nachbargemeinden) wurden von 4 Behörden Bedenken, Anregungen oder Einwände geäußert. 14 weitere Behörden brachten keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vor.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf unter Berücksichtigung dieser Abwägungsergebnisse vom Stadtrat am 20.01.2022 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 14.02.2022 bis 16.03.2022 wurde der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet 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 04.02.2022 benachrichtigt und an der Planung beteiligt bzw. um Stellungnahmen gebeten (Fristende ebenfalls 16.03.2022).

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.

Private Bedenken, Anregungen oder Einwände wurden nicht vorgebracht.

Von den insgesamt 28 angeschriebenen Behörden (einschließlich 7 Nachbargemeinden) wurde von 3 Behörden Bedenken, Anregungen oder Einwände geäußert bzw. auf ihre Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen. 10 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 24.03.2022 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	Aufgrund der Entfernung und geringen Erweiterung nur geringe bzw. keine Auswirkungen auf Wohngebiete zu erwarten; Neugestaltung Ortsrandbegrünung sowie Aufenthaltsplatz mit Denkmäler	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust Eingrünungsmaßnahmen und intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche; randliche Eingrünung durch Festsetzung weiterhin gewährleistet	mittlere Erheblichkeit
Boden	Überbauung mäßig naturnaher Böden, hoher Versiegelungsgrad zu erwarten; offene Bodenbereiche durch Grünflächen innerhalb der neuen Abgrenzung weiterhin gewährleistet	mittlere Erheblichkeit
Wasser	Überbauung von Flächen mit vermutlich hohem Grundwasserflurabstand, verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung; randliche Eingrünung zur Aufnahme von Oberflächenwasser durch Festsetzung weiterhin gewährleistet	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Klima	Kleinflächige Bebauung von Flächen mit Kaltluftentstehung, kein Belastungsgebiet angrenzend; randliche Eingrünung durch Festsetzung weiterhin gewährleistet	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Bebauung im Anschluss an gewerblich geprägte Bauflächen; randliche Eingrünung durch Festsetzung weiterhin gewährleistet, bestehende Baudenkmäler und Sitzbank werden versetzt und bleiben erhalten	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit

Kultur- und Sachgüter	Bestehende Baudenkmäler werden versetzt, bleiben jedoch erhalten – Neugestaltung des Aufenthaltsplatzes	mittlere Erheblichkeit
-----------------------	---	------------------------

Nach Umsetzung des Bebauungsplans verbleiben nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen v. a. negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt sowie Boden, Wasser, Landschaft und Kulturgüter. Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen verringert bzw. kompensiert

Umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten

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

Inbesondere konnten folgende umweltbezogenen Informationen neben den Planunterlagen eingesehen werden:

Umweltbezogene Informationen

Umweltbezogene Informationen liegen einerseits in Form von Berichten und 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:

- Umweltbericht zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet Schlüsselfeld" in der Fassung vom 21.10.2021, Teil 2 der Begründung (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, Boden und Wasser
 - Hinweise bzgl. Bodenschutz (Altlastenverdacht etc.)
 - Hinweise bzgl. Wasserschutz (Lage außerhalb von Schutzgebieten, Wasserver- und entsorgung, Versiegelung etc.)
 - Hinweise bzgl. landwirtschaftlicher Fläche und Zuwegung
 - Hinweise bzgl. Denkmalschutz
 - Hinweise bzgl. des grundlegenden Brandschutzes (Wasserversorgung, Zugänglichkeit etc.)

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Stadt hat die Standortwahl im Rahmen des FNP geprüft.

Die vorliegende Planung minimiert durch Nutzung bereits vorhandener Bauflächen den Landschaftsverbrauch. Gleichzeitig werden durch die Anbindung des Gewerbegebiets an die Staatsstraße 2260 das Verkehrsaufkommen und damit Umweltbelastungen in angrenzenden Wohngebieten vermieden.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Gewerbliche Bauzwecke ist durch die Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Die nun vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist durch konkret vorliegende Bauabsichten verursacht.

5. Abwägungsvorgang

In der öffentlichen Sitzung am **20.01.2022** hat der Stadtrat Schlüsselfeld die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf aus der **frühzeitigen Beteiligung** abgewogen, in der öffentlichen Sitzung am **24.03.2022** erfolgte im Stadtrat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf aus der **Beteiligung nach § 3.2 und 4.2 BauGB**.

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

Aufgestellt: Bamberg, 24.03.2022

BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

