

12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN SCHLÜSSELFELD ASCHBACH- BEREICH ERWEITERUNG GEWERBE GEBIET ASCHBACH WEST I



**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](http://www.team4-planung.de) info@team4-planung.de

12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Schlüsselfeld, Aschbach - Bereich Erweiterung Gewerbegebiet Aschbach West I

Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg

Begründung

zum Plan vom 18.11.2021

1. Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Aschbach West I", mit dem die rechtliche Grundlage zur Durchführung des Vorhabens geschaffen werden soll.

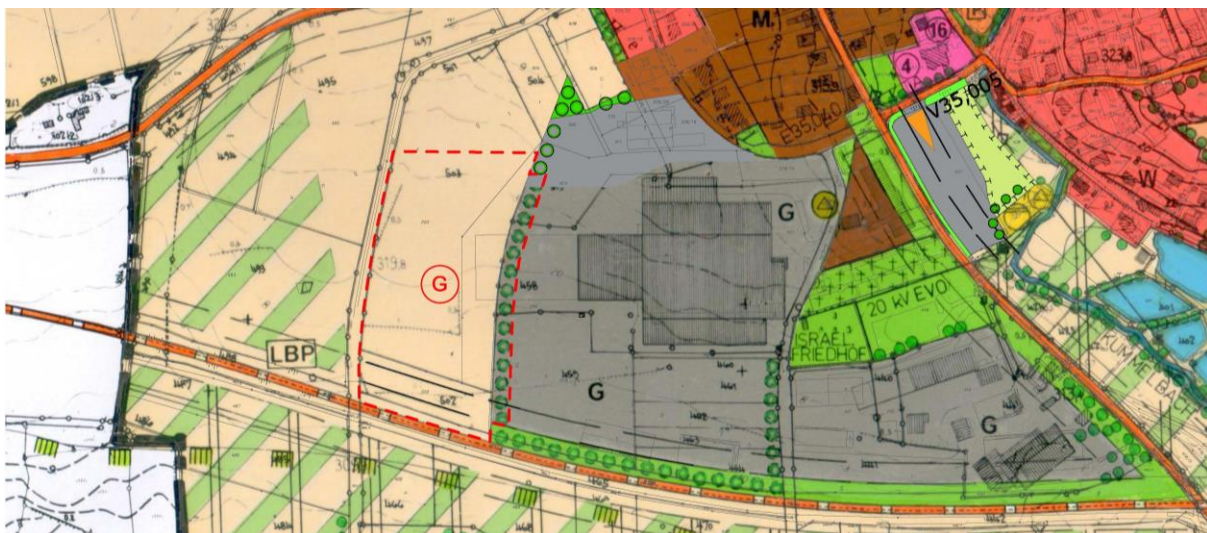
Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

Umweltbericht und Grünordnungsplan werden vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg erstellt.

2. Bisherige Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 29.10.1999 sieht in Aschbach bisher Flächen für die Landwirtschaft vor. Am Westrand der bisherigen gewerblichen Baufläche sind "Geplante Baum- und Strauchgruppen" im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese wurden in den Änderungsbereich mit einbezogen, weil sie durch gewerbliche Flächen überplant sowie im Zuge der Neuplanungen am künftigen Westrand entstehen sollen. In diesem Bereich wurden auch noch einige bisher noch nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellte aber bereits vorhandene und genutzte Gewerbe-Flächen in den Änderungsbereich mit einbezogen (betrifft die westlichen Bereiche Fl. Nr. 458).

Im nachfolgenden FNP-Auszug ist der Bestand dargestellt mit einer Überblendung der geplanten Gewerbegebiets-Darstellung.



3. Bedarf für die Ausweisung

Der Stadtrat von Schlüsselfeld hat in seiner Sitzung vom 25.02.2021 beschlossen, einen Bebauungsplan in Aschbach gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sollen auf etwa 3,8 ha neue Gewerbeflächen entstehen, die durch innerbetriebliche private Flächen von Osten her erschlossen werden.

Im Bebauungsplan sollen Flächen für ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Am West- und Südrand des Plangebietes sind private Grünflächen geplant, die in etwa im Zentrum des Plangebietes zwei Regenüberlaufbecken beinhalten. In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden ausschließlich gewerbliche Bauflächen dargestellt. Am Südrand zur angrenzenden Staatsstraße 2260 wird zudem ein öffentlicher Grünstreifen aus Richtung Osten in dezimierter Form in Richtung Westen bis zum Ende der geplanten gewerblichen Flächen weitergeführt.

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 von ortsansässigen Betrieben verursacht. Die Erweiterungsflächen sind erforderlich, um die Standortsicherung dieser Betriebe zu gewährleisten. Die Ausdehnung der Betriebe ist nur in Richtung Westen (freie Landschaft) möglich. Zudem ermöglicht die Standortwahl bestehende Verkehrswege innerhalb des vorhandenen gewerblichen Flächen von Aschbach zu nutzen, die sich bereits im Besitz der ortsansässigen Betriebe befinden. Dadurch wird zusätzlicher Erschließungsaufwand reduziert.

Ein Umweltbericht wurde erstellt.

Das Plangebiet der 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes liegt im Westen der Gemarkung Aschbach und ist wie folgt umgrenzt:

Norden und Westen – zur freien Landschaft hin
Süden – zur freien Landschaft sowie zur Staatsstraße 2260 hin
Osten – zur bestehenden Gewerbegebietsbebauung hin

Folgende Grundstücke der Gemarkung Aschbach liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 502
Flurnummern teilweise: 458, 459, 465, 503 und 513

Als Ausgleichsfläche wird das außerhalb des Geltungsbereiches liegende Flurstück Nr. 735 Gmkg. Heuchelheim ausgewiesen und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Entwicklungsziele sind extensive Grünländer, Säume, Waldsäume und naturnahe Laubwälder (Details siehe Planteil und Begründungstext zum Bebauungsplan).

4. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Baugebiet liegt am westlichen Ende von Aschbach direkt und grenzt im Süden an die Staatsstraße 2260.

Im Norden, Westen und Süden grenzt das Plangebiet zudem an die freie Flur, im Osten schließt das Plangebiet an die bestehenden gewerbliche von Aschbach an.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Norden in Richtung Süden ab: von ca. 324 m ü. NN im Osten auf ca. 310 m ü. NN.

Der Flächennutzungsplan wird im sogenannten Parallelverfahren geändert werden: Die Größe der Gesamtdarstellung beträgt etwa 3,523 ha und ist bisher großteils als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Ein geringer Teil des Änderungsbereiches von ca. 0,4 ha war bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund des erforderlichen Entfalls der bisher geplanten Baum- und Strauchgruppe wurde dieser Bereich in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung einbezogen. Die Baum- und Strauchgruppe wird als westliche Randeingrünung im Änderungsbereich dargestellt.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung wird künftig wie folgt dargestellt:

Gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO	ca. 3,428 ha	97,3 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,095 ha	2,7 %
Gesamt	ca. 3,523 ha	100,0 %

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Naturparks "Steigerwald" (Nr. NP-00014) jedoch nicht im zugehörigen Landschaftsschutzgebiet "LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald" (ehemalige Schutzzone). Weitere Schutzgebiete sowie erfasste Biotopflächen des Bay. Biotopkartierung sind innerhalb und in direktem Anschluss bzw. Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Aufgrund der südexponierten Hanglage und durch den Abstand des Geltungsbereiches zu umliegenden Gewässern ("Reiche Ebrach" im Süden und "Kümmelbach" im Osten), liegt das Plangebiet außerhalb von wassersensiblen Bereichen und festgesetzter Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.

5. Parallelverfahren / Umweltbericht

Im Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes läuft das Bebauungsplanverfahren "Bebauungs- und Grünordnungsplan Erweiterung Gewerbegebiet Aschbach West I". In der dortigen Begründung ist der Umweltbericht enthalten, der dem Umweltbericht zur o. a. Planänderung entspricht.

6. Beteiligte Fachstellen

6.1	Regierung von Oberfranken	95444 Bayreuth
6.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
6.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
6.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
6.5	Staatliches Bauamt, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
6.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
6.7	Amt für Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
6.8	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
6.9	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
6.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
6.11	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
6.12	Omnibusverkehr Franken GmbH	90443 Nürnberg
6.13	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
6.14	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
6.15	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
6.16	Erzbischöfliches Ordinariat -Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049 Bamberg
6.17	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
6.18	Industrie- u. Handelskammer	95444 Bayreuth
6.19	Gewerbeaufsichtsamt	96407 Coburg
6.20	Handwerkskammer	95440 Bayreuth
6.21	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96110 Scheßlitz
6.22	Markt Burgebrach	96138 Burgebrach
6.23	Markt Burgwindheim/VG Ebrach	96157 Ebrach
6.24	Markt Geiselwind	96160 Geiselwind
6.25	Markt Burghaslach	96152 Burghaslach
6.26	Markt Mühlhausen/VG Höchstadt a.d.Aisch	91315 Höchstadt a.d.Aisch
6.27	Markt Vestenbergsgreuth/VG Höchstadt	91315 Höchstadt a.d.Aisch
6.28	Markt Wachenroth	96193 Wachenroth
6.29	Stadt Schlüsselfeld	96132 Schlüsselfeld
6.30	Team 4	90419 Nürnberg
6.31	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, 16.09.2021
Bamberg, 18.11.2021
Feststellungsbeschluss: 17.02.2022

BFS+ GmbH

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

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



TEAM 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. NACHTRAG

zur 12. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan Schlüsselfeld, Aschbach - Bereich Erweiterung Gewerbegebiet Aschbach West I

Grundlage des Nachtrages ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Stadtrat von Schlüsselfeld.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich keine Planänderung ergeben:

Der Plan ist vom Stadtrat von Schlüsselfeld im Rahmen dieses Verfahrensschrittes gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Stadtrat von Schlüsselfeld beschlossen, dass mit der Planfassung vom 18.11.2021 mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 18.11.2021 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren durchgeführt wird.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 18.11.2021

BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



2. NACHTRAG

zur 12. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan Schlüsselfeld, Aschbach - Bereich Erweiterung Gewerbegebiet Aschbach West I

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 keine Planänderung ergeben.

Der Plan in der Fassung vom 18.11.2021 ist mit Begründung in der Fassung vom 18.11.2021 vom Stadtrat Schlüsselfeld in seiner Sitzung am 17.02.2022 festgestellt worden.

Aufgestellt: Bamberg, 17.02.2022

BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

