

# 11. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN **SCHLÜSSELFELD** ELSENDORF - BEREICH GEWERBEGEBIET



**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](mailto: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](mailto:info@team4-planung.de)

# 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Schlüsselfeld, Elsendorf - Bereich Gewerbegebiet

## Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg

### Begründung

zum Plan vom 20.05.2021

#### 1. Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist die Aufstellung der 2. Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung und des Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Elsendorf", mit dem die rechtliche Grundlage zur Durchführung des Vorhabens geschaffen werden soll.

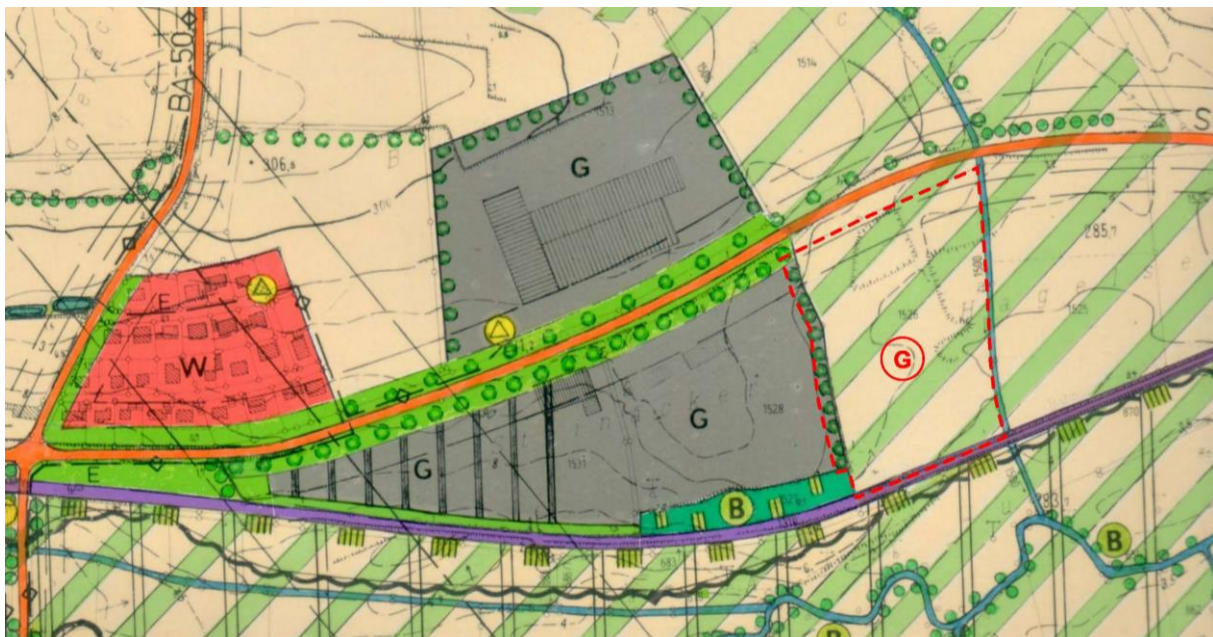
Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

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 Elsendorf bisher Flächen für die Landwirtschaft und gleichzeitig "Vorrangige Bereiche landschaftspflegerischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" vor. Am Ostrand 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 Ostrand entstehen sollen.

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



### 3. Bedarf für die Ausweisung

Der Stadtrat von Schlüsselfeld hat in seiner Sitzung vom 25.02.2021 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Elsendorf" gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) zum 2. Mal zu ändern und zu erweitern.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sollen auf etwa 3,0 ha neue Gewerbeflächen entstehen, die durch innerbetriebliche private Flächen von Westen her erschlossen werden.

Im Bebauungsplan sollen Flächen für ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Am Nordrand, Ostrand und Südrand des Plangebietes sind private Grünflächen geplant, die im Südosten zudem ein Regenüberlaufbecken beinhalten. In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden ausschließlich gewerbliche Bauflächen dargestellt.

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 eines ortsansässigen Betriebes verursacht. Die Erweiterungsflächen sind erforderlich, um die Standortsicherung dieses Betriebes zu gewährleisten. Die Ausdehnung des Betriebes ist nur in Richtung Osten (freie Landschaft) möglich.

Ein Umweltbericht wurde erstellt.

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteiles Elsendorf in der Gemarkung Elsendorf und ist wie folgt umgrenzt:

Norden, Osten und Süden – zur freien Landschaft hin  
Westen – zur bestehenden Gewerbegebietsbebauung hin

Folgende Grundstücke der Gemarkung Elsendorf liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 1526  
Flurnummern teilweise: 1528 und 1528/1

Als Ausgleichsfläche wird das außerhalb des Geltungsbereiches liegende Flurstück Nr. 859 Gmkg. Heuchelheim ausgewiesen und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Entwicklungsziele sind extensiv genutzte artenreiche Grünländer, Abschnittsweise mit Streuobsthochstämmen bepflanzt und Gehölzsaum zu den umliegenden Waldflächen.

#### 4. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Ende von Elsendorf direkt an der Staatsstraße 2260.

Im Norden, Osten und Süden grenzt das Plangebiet an die freie Flur, im Westen schließt das Plangebiet an die bestehenden gewerblichen Bauflächen des "Gewerbegebietes Elsendorf" an.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Nordwesten in Richtung Südosten leicht ab: von ca. 290 m ü. NN im Osten auf ca. 285 m ü. NN.

Der Flächennutzungsplan wird im sogenannten Parallelverfahren geändert werden: Die Größe der Gesamtdarstellung beträgt etwa 3,194 ha und ist bisher großteils als landwirtschaftliche Nutzfläche mit dem Zusatz "Vorrangige Bereiche landschaftspflegerischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" dargestellt. Ein geringer Teil des Änderungsbereiches von ca. 0,2 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 östliche Randeingrünung im Änderungsbereich dargestellt.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung wird ausschließlich als gewerbliche Baufläche dargestellt:

**Gewerbliche Bauflächen = Gesamtfläche** ca. **3,194 ha** 100 %  
gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

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 sind innerhalb und in direktem Anschluss bzw. Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der südlich des bestehenden Gewerbegebietes liegende Baumbestand ist im Rahmen der Biotopkartierung Bayern als "naturnahes Feldgehölz" (Biotop-Nr. 6230-0055-001) erfasst und liegt mit einem kleinen nordöstlichen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches und dort im Bereich des zu ändernden rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diese Überschneidung ist jedoch auf eine abweichenden Flächenabgrenzung vom tatsächlichen Biotopbestand zurückzuführen, weshalb durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung auf die tatsächlich außerhalb des Geltungsbereich liegende Biotopfläche zu erwarten ist. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Anschluss an den östlich verlaufenden Weidengraben, der südlich in die Reiche Ebrach mündet, liegt das Plangebiet im wassersensiblen Bereich, jedoch außerhalb festgesetzter Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.

## 5. Parallelverfahren / Umweltbericht

Im Parallelverfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes läuft das Bebauungsplanverfahren "2. Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Elsendorf". 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	Bayerische Regionaleisenbahn GmbH	95126 Schwarzenbach/Saale
6.13	Omnibusverkehr Franken GmbH	90443 Nürnberg
6.14	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
6.15	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
6.16	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
6.17	Erzbischöfliches Ordinariat -Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049 Bamberg
6.18	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
6.19	Industrie- u. Handelskammer	95444 Bayreuth
6.20	Gewerbeaufsichtsamt	96407 Coburg
6.21	Handwerkskammer	95440 Bayreuth
6.22	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96110 Scheßlitz
6.23	Markt Burgebrach	96138 Burgebrach
6.24	Markt Burgwindheim/VG Ebrach	96157 Ebrach
6.25	Markt Geiselwind	96160 Geiselwind
6.26	Markt Burghaslach	96152 Burghaslach
6.27	Markt Mühlhausen/VG Höchstadt a.d.Aisch	91315 Höchstadt a.d.Aisch
6.28	Markt Vestenbergsgreuth/VG Höchstadt	91315 Höchstadt a.d.Aisch
6.29	Markt Wachenroth	96193 Wachenroth
6.30	Stadt Schlüsselfeld	96132 Schlüsselfeld
6.31	Team 4	90419 Nürnberg
6.32	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, 25.02.2021

Geändert: Bamberg, 20.05.2021

## **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 11. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan Schlüsselfeld Elsendorf - Bereich Gewerbegebiet

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 hat sich folgende Planänderung ergeben:

- Anpassung der Beschreibung zu den privaten Grünflächen in der Begründung

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 20.05.2021 mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 20.05.2021 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, 20.05.2021

**BFS+ GmbH**

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593  
info@bfs-plus.de



## **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 2. Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Elsendorf" sowie zur 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Parallelverfahren) in der Fassung vom 25.02.2021, 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 zu dem Schutzgut Mensch
  - Hinweise bzgl. Blendwirkungen
  - Hinweis bzgl. umliegender Emissionen (Straße, Landwirtschaft)
- Informationen zu den Schutzgütern Boden, Wasser und Fläche
  - Hinweise bzgl. wassersensibler Bereiche
  - Hinweis bzgl. Niederschlagswasserentsorgung über den Weidengraben
  - Hinweis bzgl. Wasserversorgung
  - Hinweis zum sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Informationen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild
  - Hinweise bzgl. Pflanzmaßnahmen zu Bahnanlagen