

# 10. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN SCHLÜSSELFELD ASCHBACH - BEREICH SCHLATTENRANGEN



**STADT SCHLÜSSELFELD  
LANDKREIS BAMBERG**

## **B E G R Ü N D U N G**



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593  
e-mail: [wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de](mailto:wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de)



**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90419 Nürnberg oedenberger str. 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)

## 10. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Schlüsselfeld, Aschbach - Bereich Schlattenrangen

### Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg

#### Begründung

zum Plan vom 17.01.2019

#### 1. Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist die Aufstellung der 3. Bebauungsplan-Änderung und des Grünordnungsplanes "Schlattenrangen" in Aschbach, mit dem die rechtliche Grundlage zur Durchführung des Vorhabens geschaffen werden soll.

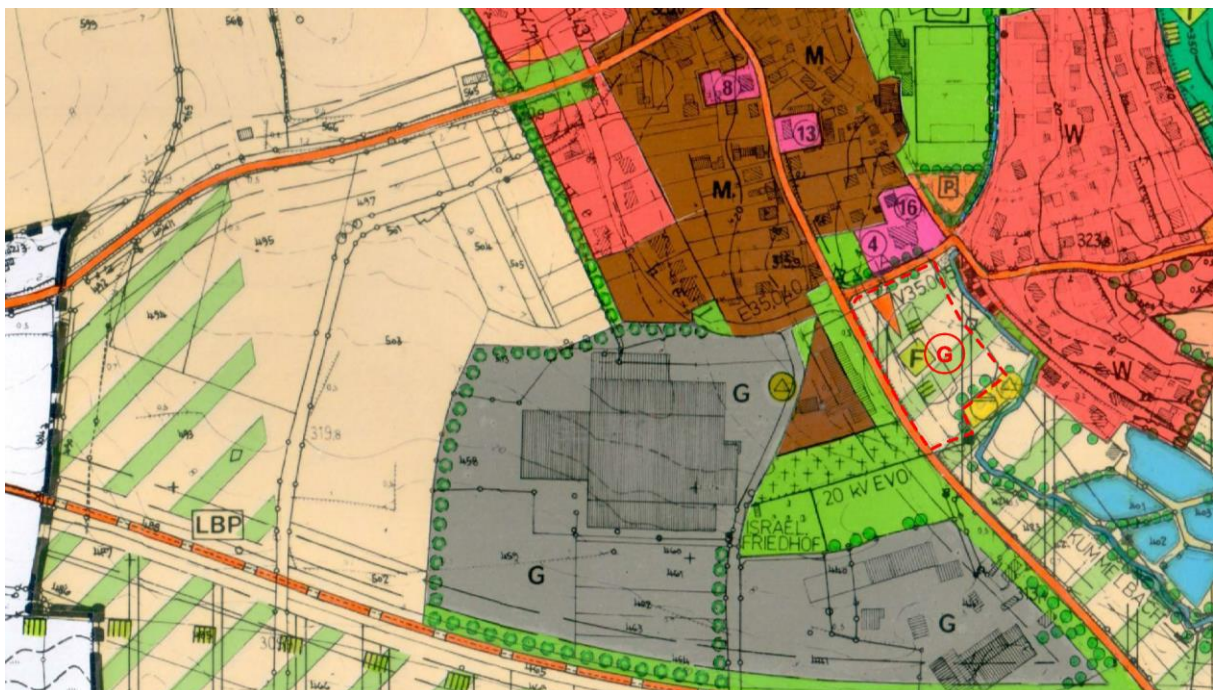
Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

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 sowie "Vorrangige Bereiche landschaftspflegerischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" vor. Des Weiteren sind "landschaftsprägende Baum- und Strauchgruppen" dargestellt. Aus Sicht der Stadt Schlüsselfeld hat der siedlungsnaher Bereich vorrangigen Nutzen als Gewerbebaufläche.

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



### 3. Bedarf für die Ausweisung

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

Im Flächennutzungsplan sind keine Gebiete eingetragen, welche zukünftig zu gewerblichen Bauflächen entwickelt werden könnten. Im gesamten Ort Aschbach sind wegen der Topographie, wegen Gewerbegebieten, wegen der bestehenden Gewässer und wegen der bestehenden Verkehrsachsen ohnehin kaum noch Ausweisungen für gewerbliche Bauflächen möglich. Eine Alternativenprüfung für Flächen im Innenbereich hat ergeben, dass keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Ebenso sind keine Brachflächen vorhanden. Theoretisch sind zwar geringe Potentiale vorhanden, die Stadt Schlüsselfeld bemüht sich unentwegt, Hinderungsgründe für deren Nutzung auszuräumen.

Die Lage des Baugebietes "Schlattenrangen" kann man durchaus noch dem Innenbereich von Aschbach zuordnen, da es an mindestens 3 Seiten von einer Bebauung umgeben ist und Erschließungsanlagen vorhanden sind.

Ein Umweltbericht wurde erstellt.

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Westen – zur bestehenden Gewerbegebietsbebauung hin bzw. zu Kreisstraße BA 20  
Norden und Osten – zur bestehenden Ortsbebauung bzw. zur freien Landschaft hin  
Süden – zur freien Landschaft hin

Folgende Grundstücke der Gemarkung Aschbach liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 425/1 und 427  
Flurnummern teilweise: 427/12 und 428

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

Als Ausgleichsfläche wird eine innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Teilfläche der Fl.-Nr. 427, Gmkg. Aschbach, ausgewiesen. Entwicklungsziel ist die naturnahe Gestaltung des zu verlagernden Bachlaufes im Bereich des geplanten Vorhabens.

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

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Aschbach. Es grenzt mit drei Seiten an die bestehende Ortsbebauung an.

Das Plangebiet ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 312 m ü. NN. Die angrenzenden Straßen liegen etwas höher als die Bebauungsfläche. Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Flächennutzungsplan wird im sogenannten Parallelverfahren geändert werden: Die Größe der Gesamtausweisung beträgt etwa 1,171 ha und ist bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung teilt sich wie folgt auf:

<b>Gewerbliche Bauflächen</b> gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO	ca. <b>1,084 ha</b>	92,6 %
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	ca. <b>0,087 ha</b>	7,4 %
<b>Gesamt</b>	ca. <b>1,171 ha</b>	100,0 %

Eine Baumreihe zur Randeingrünung wurde aufgenommen.

Die landschaftsprägende Baum-/Strauchgruppe wird im parallelen Bebauungsplanverfahren zum Erhalt festgeschrieben.

Das Gebiet der Stadt Schlüsselfeld ist Bestandteil des Naturparks Steigerwald. Der Geltungsbereich liegt jedoch außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes (ehemalige Schutzzone). Weitere Schutzgebiete (Natura 2000 etc.) sind ebenfalls nicht betroffen.

## 5. Parallelverfahren / Umweltbericht

Im Parallelverfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes läuft das Bebauungsplanverfahren "3. Bebauungsplan-Änderung und Grünordnungsplan "Schlattenrangen". 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	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
6.6	Amt für Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
6.7	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
6.8	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
6.9	Deutsche Telekom AG, T-Com	96052 Bamberg
6.10	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
6.11	Omnibusverkehr Franken GmbH	90443 Nürnberg

6.12	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
6.13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
6.14	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
6.15	Erzbischöfliches Ordinariat -Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049 Bamberg
6.16	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
6.17	Industrie- u. Handelskammer	95444 Bayreuth
6.18	Gewerbeaufsichtsamt	96407 Coburg
6.19	Handwerkskammer	95440 Bayreuth
6.20	Markt Burgebrach	96138 Burgebrach
6.21	Markt Burgwindheim/VG Ebrach	96157 Ebrach
6.22	Markt Geiselwind	96160 Geiselwind
6.23	Markt Burghaslach	96152 Burghaslach
6.24	Markt Mühlhausen/VG Höchstadt a.d.Aisch	91315 Höchstadt a.d.Aisch
6.25	Markt Vestenbergsgreuth/VG Höchstadt	91315 Höchstadt a.d.Aisch
6.26	Markt Wachenroth	96193 Wachenroth
6.27	Stadt Schlüsselfeld	96132 Schlüsselfeld
6.28	Team 4	90419 Nürnberg
6.29	Büro für Städtebau u. Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Stadtrat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 18.10.2018  
Bamberg, 17.01.2019

#### ENTWURFSVERFASSER

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail: [wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de](mailto:wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de)



#### **TEAM Bauernschmitt • Enders • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99  
[www.team4-planung.de](http://www.team4-planung.de) [info@team4-planung.de](mailto:info@team4-planung.de)

## 1. NACHTRAG

### **zur 10. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan Schlüsselfeld Aschbach - Bereich Schlattenrangen**

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 Planänderungen ergeben.

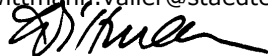
Der Plan ist vom Stadtrat von Schlüsselfeld im Rahmen dieses Verfahrensschrittes gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Stadtrat von Schlüsselfeld beschlossen, dass mit der Planfassung vom 17.01.2019 mit der Begründung vom 17.01.2019 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, 17.01.2019

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail:wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



## **Umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten**

Aus den aufliegenden Unterlagen sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ersichtlich.

### **Inbesondere können folgende umweltbezogenen Informationen neben den Planunterlagen eingesehen werden:**

- Schalltechnische Untersuchungen zum Gewerbelärm im Sinne einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691, unterzeichnendes Büro, Stand 17.01.2019

### **Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen vor:**

#### **Landratsamt Bamberg, Schr. v. 07.12.2018**

- Fachbereich Naturschutz – keine Bedenken/Anregungen
- Fachbereich Immissionsschutz – Anregung zur Anpassung der Geräuschkontingentierung
- Fachbereich Bodenschutz – Angaben, dass keine Altlastverdachtsflächen, Ablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind; Hinweis zur Meldepflicht bei auffinden
- Fachbereich Wasserrecht – Angaben, dass keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete noch festgesetzte Überschwemmungsgebiete betroffen sind; Hinweis auf wassersensible Bereiche; Angaben zur gewährleisteten Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserentsorgung sowie vorhandenen Gewässern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Kreiseigener Tiefbau – Hinweise bzgl. Freihaltung der Sichtflächen in der Einmündung zur Freiherr-von-Pölnitz-Straße und möglicher Leitungsverlegung im Grundstücksbereich der Kreisstraße
- Verkehrswesen – Hinweise bzgl. Mindestabstände zum Fahrbahnrand, freizuhaltender Sichtfelder und Werbe- bzw. Hinweisbeschilderung

#### **Wasserwirtschaftsamt Kronach, Schr. v. 11.12.2018**

- Angaben, dass keine Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorbehalts- und Vorrangflächen betroffen sind;
- Hinweis bzgl. anstehenden Grundwassers für künftige bauliche Anlagen und Anregung zu einem Baugrundgutachten;
- Anregung zur Minimierung von Flächenversiegelung
- Angaben und Hinweise zur Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserentsorgung sowie vorhandener Gewässer und Altlasten

#### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, Schr. v. 13.11.2018**

- Keine Bedenken/Anregungen

**Bayernwerk Netz GmbH, Schr. v. 07.12.2018**

- Hinweis bzgl. vorhandener Leitungen, zu beachtenden Unfallverhütungsvorschriften, Schutzzonen und Pflanzabständen

**Bürger-Stellungnahmen**

- Während der Auslegungsfrist wurden keine Bedenken und Anregungen von Bürgerseite vorgebracht.

**Des Weiteren sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:**

Informationen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Boden und Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter. (Die Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen).