



Markt Eggolsheim

Bebauungs- und Grünord- nungsplan

„Bahnhofsiedlung Nord - Ost“

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB**

Bearbeitung:

**Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)**



Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS DER PLANUNG UND KURZBESCHREIBUNG	1
2.	BESCHREIBUNG DES VERFAHRENSABLAUFES	6
3.	DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND TRÄGER-/BEHÖRDENBE- TEILIGUNG	7
3.1	Unterrichtung der Öffentlichkeit (29.06.2020 - 10.07.2020)	8
3.2	Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	10
3.3	Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	11
3.4	Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 a Abs. 3 BauGB)	15
3.5	Erneute förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 a Abs. 3 BauGB)	15
3.6	Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 a Abs. 3 BauGB)	18
3.7	Erneute förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB, § 4 a Abs. 3 BauGB)	18
4.	ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG	19



1. ANLASS DER PLANUNG UND KURZBESCHREIBUNG

Städtebauliches Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Entwicklung eines „Allgemeines Wohngebietes („WA“)“ gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO inkl. der dazugehörigen und für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Es ist Aufgabe des Marktes Eggolsheim alles zu unternehmen, um das Gemeindegebiet als Wohnstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die Ausweisung neuer Bauflächen verteilt im gesamten Gemeindegebiet mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern/-innen in die und den Verbleib von „Bestandbürgern/-innen“ in der Gemeinde zu gewährleisten bzw. zu fördern. Diese Absicht zielt gleichzeitig darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen, kommunalen Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge sowie des sozialen und kulturellen Lebens (z. B. Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek) bzw. der zur Verfügung gestellten öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Unterhalt der Kanalisation, der Trinkwasserversorgung, Kläranlage) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern. Der Markt Eggolsheim profitiert von jedem/jeder Neubürger/-in. Insofern verfolgt er gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB das städtebauliche Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (z. B. Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge) zu sorgen. Der Markt Eggolsheim verfolgt das Planungsziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Baulandausweisung dient dazu, sowohl der einheimischen Bevölkerung Bauland zur Verfügung zu stellen, als auch einen Zuzug von Neubürgern/-innen zu generieren. Gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Beiträge zur Statistik Bayerns, Stand: 02/2024) wird für den gesamten Landkreis Forchheim im Vergleich zum Jahr 2022 bis zum Jahr 2042 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 2,0 % prognostiziert. Im Regierungsbezirk Oberfranken verzeichnen demgegenüber alle übrigen Landkreise und kreisfreien Städte einen geringeren Zuwachs bzw. Bevölkerungsverluste. Gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 des Bayerischen Landesamtes für Statistik, hier konkret des demographischen Profils für den Landkreis Forchheim (Beiträge zur Statistik Bayerns, Stand: 02/2024), wird für den Zeitraum zwischen 2022 (117.900 EW) bis 2042 (120.300 EW) mit einem Bevölkerungszuwachs von 2.400 EW (ca. 2,04 %) gerechnet. Gemäß dem Demographie - Spiegel für Bayern für den Markt Eggolsheim mit Berechnungen bis zum Jahr 2039 (s. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Stand: 08/2021) des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Zeitraum zwischen 2019 (ca. 6.587 EW) und 2039 (6.800 EW) ein Bevölkerungszuwachs von ca. 213 EW (ca. 3,23 %) prognostiziert. Diese Bevölkerungszahl wird bereits im Jahr 2036 erreicht sein und dann bis zum Jahr 2039 stabil/unverändert bleiben.

Aus den Zahlen geht hervor, dass die Bevölkerungsentwicklung des Marktes Eggolsheim im Prognosezeitraum über dem für den gesamten Landkreis Forchheim prognostizierten Zuwachs liegen wird. Dies ist als Indiz für die be-

sondere Attraktivität des Marktes Eggolsheim als Wohn- und Lebensstandort im Landkreis und in der ganzen Region zu werten. Der Tabelle (Tab.) 1 kann die Bevölkerungsentwicklung des Marktes Eggolsheim in der Zeit von Ende 2013 bis Ende 2023 (jeweils Stichtag 31.12.) entnommen werden.

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme in EW gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2013	6.399	-	-
2014	6.469	+ 70	+ 1,09 %
2015	6.487	+ 18	+ 0,28 %
2016	6.495	+ 8	+ 0,12 %
2017	6.534	+ 39	+ 0,60 %
2018	6.580	+ 46	+ 0,70 %
2019	6.587	+ 7	+ 0,11 %
2020	6.584	- 3	- 0,05 %
2021	6.560	- 24	- 0,36 %
2022	6.582	+ 22	+ 0,34 %
2023	6.604	+ 22	+ 0,33 %

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung der Gesamtgemeinde Eggolsheim zwischen den Jahren 2013 - 2023 (Quelle: Gemeindedaten des Bayer. Landesamtes für Statistik)

Im vorgenannten Zeitraum ergab sich laut Landesamt für Statistik ein Bevölkerungszuwachs von insgesamt 205 EW (+ 3,20 %).

Nach den von dem Markt Eggolsheim erhobenen Zahlen ergeben sich für das Gesamtgemeindegebiet im Zeitraum 2013 - 2023 folgende Ergebnisse (s. Tab. 2):

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme der Bevölkerung gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2013	6.605	-	-
2014	6.658	+ 53	+ 0,80 %
2015	6.676	+ 18	+ 0,27 %
2016	6.692	+ 16	+ 0,24 %
2017	6.724	+ 32	+ 0,48 %
2018	6.768	+ 44	+ 0,65 %
2019	6.620	- 148	-2,19 %
2020	6.593	- 27	- 0,41 %
2021	6.581	- 12	- 0,18 %
2022	6.608	+ 27	+ 0,41 %
2023	6.623	+ 15	+ 0,23 %

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung der Gesamtgemeinde Eggolsheim zwischen den Jahren 2013 - 2023 (Quelle: Markt Eggolsheim)

In den letzten zehn Jahren ist damit laut den Eigenangaben des Marktes Eggolsheim der Bevölkerungsstand weitgehend unverändert geblieben (ge-



ringfügiger Zuwachs um 18 EW = + 0,27 %). Die Zahlen weichen gegenüber denen des Landesamtes für Statistik geringfügig nach oben hin ab.

Die Differenz zwischen den vom Markt Eggolsheim erhobenen (s. Tab. 2) und den vom Landesamt für Statistik in den Gemeindedaten veröffentlichten Zahlen (s. Tab. 1) wird nachfolgend erklärt. Hierzu ist hinsichtlich der Ermittlung der Bevölkerungszahlen zunächst allgemein festzustellen:

- Die aktuellen Bevölkerungszahlen ergeben sich durch Fortschreibung der Ergebnisse der jeweils letzten Volkszählung (Zensus 2022) mit Angaben der Statistiken der Geburten und Sterbefälle sowie der Wanderungsstatistik. Laut Bevölkerungsstatistikgesetz wird die Bevölkerungszahl in Deutschland buchhalterisch fortgeschrieben.
- Monatlich wird eine Bilanzierung der von den Standesämtern gemeldeten Geburten (+) und Sterbefälle (-) sowie der von den Meldebehörden gemeldeten Zu- (+) und Wegzüge (-) durchgeführt, um damit die neuen Bevölkerungszahlen zu ermitteln. Den Startpunkt der Berechnung bildet die jeweils letzte Volkszählung. Ferner werden Staatsangehörigkeitswechsel, sonstige Bestandskorrekturen und Gebietsänderungen und zum Nachweis des Familienstandes die Daten zu Eheschließungen, Ehescheidungen und Lebenspartnerschaften berücksichtigt. Die Bevölkerungszahlen werden bis auf die Gemeindeebene nach demografischen Merkmalen und Methoden fortgeschrieben (so werden z. B. Personen mit mehreren Wohnsitzen nur einmal gezählt und zwar am Ort der Hauptwohnung).

In der Praxis wird zwischen einer „De - facto - Zahl“ (des Einwohnermeldeamtes, s. Tab. 2) und einer „De - jure - Zahl“ (des Statistischen Landesamtes, s. Tab. 1) unterschieden:

- Bei der „De - jure - Einwohnerzahl“ verwendet man die Zahl der Einwohner, die zu einem bestimmten Zeitpunkt in einer bestimmten Raumeinheit mit ihrem dauerhaften Wohnsitz gemeldet waren und schreibt diese Zahl aufgrund von Meldungen (An-/Abmeldungen, Geburten und Sterbefälle) oder Berechnungen und Schätzungen (Zensus) fort.
- Von dieser statistischen Größe weicht jedoch die vom Markt Eggolsheim erhobene „De - facto - Einwohnerzahl“ - also die tatsächlich in einem Gebiet augenblicklich anwesenden Personen - in mehr oder weniger großem Maße ab (bedingt durch Einflussfaktoren wie z. B. Personen, die aus unterschiedlichen Gründen dort nicht gemeldet sind oder nur ihren Arbeitsplatz im Gebiet haben oder sich zeitlich begrenzt hier aufhalten, wie z. B. im Falle von Heim- oder Therapieplätzen) oder hier nur mit Nebenwohnsitz gemeldet sind) u. v. m.

Fazit: Die in den Tabellen 1 und 2 angegebenen Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung der Gesamtgemeinde Eggolsheim können und müssen nicht deckungsgleich sein, spiegeln jedoch die gleiche Entwicklung wieder.

Mit Blick konkret auf die Bevölkerungsentwicklung im Hauptort Eggolsheim in der Zeit zwischen 2013 - 2023 ist festzustellen:



Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme der Bevölkerung gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2013	2.406	-	-
2014	2.395	- 11	+ 0,46 %
2015	2.429	+ 34	+ 1,42 %
2016	2.433	+ 4	+ 0,16 %
2017	2.453	+ 20	+ 0,82 %
2018	2.477	+ 24	+ 0,98 %
2019	2.453	- 24	- 0,97 %
2020	2.431	- 22	- 0,90 %
2021	2.441	+ 10	+ 0,41 %
2022	2.448	+ 7	+ 0,29 %
2023	2.461	+ 13	+ 0,53 %

Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung im Hauptort Eggolsheim zwischen den Jahren 2013 - 2023 (Quelle: Markt Eggolsheim)

Im Betrachtungszeitraum ergab sich im Hauptort Eggolsheim ein Bevölkerungszuwachs im Umfang von 55 EW (+ 2,29 %). Im gleichen Zeitraum wuchsen jedoch insbesondere der Gemeindeteil Neuses von 692 EW auf 730 EW (+ 5,49 %), der Gemeindeteil Rettern von 306 EW auf 360 EW (+ 17,65 %), der Gemeindeteil Weigelshofen von 372 EW auf 408 EW (+ 9,68 %). Zuwächse verzeichneten auch die Gemeindeteile Götzendorf von 101 EW auf 114 EW (+ 12,87 %), Kauernhofen von 505 EW auf 542 EW (+ 7,33 %) und Drosendorf von 285 EW auf 312 EW (+ 9,47 %). Bevölkerungsrückgänge verzeichneten Bammersdorf, Drügendorf und Tiefenstürmig. In Unterstürmig blieb die Bevölkerungszahl unverändert bei 404 EW.

Die vorbeschriebenen Entwicklungen sowie die prognostischen Abschätzungen bis zum Jahr 2039 belegen insgesamt die Attraktivität der Marktgemeinde Eggolsheim als Wohn- und Lebensstandort und die Attraktivität von Neuses innerhalb des Marktgemeindegebietes.

Das wirtschaftliche Erstarken der zentralen Städte Nürnberg, Erlangen, Fürth und entlang der Regnitzachse in Richtung Bamberg sowie der gleichzeitige Anstieg der Immobilienpreise in den Städten ist zum großen Teil dafür verantwortlich, dass potenzielle Bewohnergruppen immer mehr auf ländlichere Bereiche ausweichen, die bei gleichzeitig guter verkehrlicher Anbindung ein attraktives Angebot aus Wohnqualität, Lebenshaltungskosten und Jobangebot bieten können.

Es ist gemeindliches Ziel, auch zukünftig diese positive Entwicklung aufrechtzuerhalten und an dem prognostizierten positiven Entwicklungstrend des Landkreises zu partizipieren.

Seit dem Jahr 2016 verfügt der Markt Eggolsheim über alle Gemeindeteile hinweg über eine Flächenmanagement - Datenbank, in der klassische Baulücken (373 Stück), geringfügig bebaute Grundstücke (73 Stück), leerstehende Hofstellen (30 Stück), Hofstellen mit Restnutzung (8 Stück), leerstehende Wohngebäude (53 Stück), Wohngebäude mit Leerstandsrisiko (83 Stück), Gewerbebrachen mit Restnutzung (3 Stück), Hofstellen ohne Hofnachfolger (18 Stück) und leerstehende Wirtschaftsgebäude an den Ortsrändern (13



Stück) erfasst wurden. Die hierbei erfassten Innenentwicklungspotenziale umfassen damit eine Zahl von insgesamt 654 Stück.

Seit dieser Zeit verfügt der Markt Eggolsheim demnach sowohl über einen genauen Überblick über seine Innenentwicklungspotenziale als auch über die Gebäudeleerstände. Der durchgeführte Vitalitäts - Check ermittelt bis zum Jahr 2030 einen prognostizierten Wohnbaulandbedarf von ca. 28,2 ha. Dieser ist nicht gleichzusetzen mit einem Flächenneuausweisungsbedarf, sondern ihm sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale gegenüberzustellen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs bereits die Ausschöpfung der vorhandenen Baulücken (im Gesamtgemeindegebiet im Umfang von ca. 29,3 ha vorhanden) ausreichen würden, stellte jedoch auch fest, dass ein derartiges Vorgehen realistischer Weise nicht möglich ist und insofern eine Kombination aus der Nutzung von Baulücken, ergänzt durch eine Bedarfsdeckung aus den übrigen festgestellten Potenzialen und durch eine nur mehr noch punktuelle Außenentwicklung der einzig tatsächlich gangbare Weg für künftige, städtebauliche Weiterentwicklungen darstellt. Haupthindernis für eine verstärkte Innenentwicklung ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft, wie die gleichfalls im Jahr 2016 durchgeführte Eigentümerbefragung belegte. Nur ca. 2,9 % aller Eigentümer/-innen war damals zu einem Verkauf bereit. Anhand dieser Zahl wird klar, dass der Markt Eggolsheim den Wohnbaulandbedarf über einen Rückgriff auf die zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale nicht decken kann.

Der Markt Eggolsheim ist seit 2016 Mitglied in der „Allianz Regnitz - Aisch“. Gemeinsam mit den Gemeinden Altendorf, Buttenheim und Hallerndorf betreibt der Markt Eggolsheim seitdem auch ein gemeinsames Flächenmanagement. Im Jahr 2018 wurde durch die Allianz eine schriftliche Befragung der Eigentümer unbebauter Grundstücke durchgeführt. Hierbei wurden 348 klassische Baulücken erfasst. Gegenüber dem Jahr 2016 (hier wurden noch 373 klassische Baulücken erfasst) ergab sich eine Reduzierung um 24 klassische Baulücken. Von den im Jahr 2018 angeschriebenen Grundstückseigentümern (248 Stück) erhielt die Allianz einen Rücklauf von 74 Stück (29,8 %). Davon gaben nur drei Eigentümer an, zum Verkauf ihres Grundstückes bereit zu sein. Die letzte schriftliche Befragung von Eigentümern/-innen unbebauter Grundstücke erfolgte im Jahr 2020. Zu diesem Zeitpunkt wurden 247 klassische Baulücken identifiziert. Gegenüber dem Jahr 2018 ergab sich innerhalb von vier Jahren insofern eine Reduzierung um 101 Baulücken. Bei der erneuten, schriftlichen Befragung im Jahr 2020 erhielt der Markt Eggolsheim von nur 71 Eigentümern/-innen (von 228 zugestellten Anfragen) eine Rückantwort (ca. 31 %). Davon teilten 59 Eigentümer/-innen mit, eine Bebauung in näherer Zukunft nicht zu beabsichtigen. Davon teilten 64 Eigentümer/-innen mit, ihr Grundstück nicht zum Verkauf anzubieten (5 machten keine Angaben, nur 2 würden ihre Grundstücke verkaufen).

Im Jahr 2018 wurde durch die Allianz weiterhin eine schriftliche Befragung der Eigentümer von leerstehenden Gebäuden (Hofstellen, Wohngebäuden) durchgeführt. Von den im Jahr 2016 erstmals erfassten Leerständen im Umfang von 83 Stück ergab sich 2018 eine geringfügige Reduzierung auf 82 Stück. Von den im Jahr 2018 angeschriebenen 49 Immobilieneigentümern bekam die Allianz nur von 12 Eigentümern (Rücklauf in Höhe von 24,4 %) eine Rückantwort. Die letzte schriftliche Befragung von Eigentümern/-innen leerstehender Gebäude (Hofstellen, Wohngebäude) erfolgte im Jahr 2022. Die Anzahl leerstehender Gebäude belief sich zu diesem Zeitpunkt auf 78

Bestandserfassung auf insgesamt unverändert auf 83 (32 leerstehende Hofstellen, 48 leerstehende Wohngebäude, 3 leerstehende Gewerbebauten). Insofern ergab sich im Vergleich zum Jahr 2018 hier keine Veränderung.

Die obigen Zahlen belegen, dass eine Innenentwicklung nur über sehr lange Zeit, in kleinen Schritten und mit viel Geduld möglich und zu realisieren ist und voranschreitet. Die Ausführungen belegen jedoch auch, dass der Markt Eggolsheim seine städtebauliche Entwicklung nicht ausschließlich auf die Innenentwicklung reduzieren kann, will er städtebaulich handlungsfähig bleiben und insbesondere seine Bevölkerungsentwicklung aktiv, eigenständig und unabhängig steuern.

Weiterhin berücksichtigt der BBP/GOP die Ergebnisse eines vom Markt Eggolsheim beschlossenen, städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, s. Teil A. Kap. 4.5 „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Ort Eggolsheim“).

Um das Entstehen neuer Baulücken im Plangebiet zu vermeiden weist der Markt Eggolsheim vorab darauf hin, dass er die in seinem Eigentum befindlichen, geplanten Bauflächen nur mit einem Bauzwang vergeben wird. Demnach muss innerhalb von 3 Jahren ab Kauf des Grundstückes mit dem Bau begonnen werden. Ansonsten geht das Grundstück an den Markt Eggolsheim zurück.

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass die Erforderlichkeit des BBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorhanden und ausreichend begründet ist. Daher fasste der Marktgemeinderat Eggolsheim in seiner Sitzung am 17.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss, den BBP/GOP aufzustellen und das dafür notwendige Bauleitplanverfahren gemäß BauGB durchzuführen.

2. **BESCHREIBUNG DES VERFAHRENSABLAUFES**

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss:	17.12.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Unterrichtung Öffentlichkeit:	26.06.2020
Unterrichtung Öffentlichkeit:	29.06.2020 - 10.07.2020
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	27.04.2021
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	07.05.2021
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	17.05.2021 - 25.06.2021
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	17.05.2021 - 25.06.2021
Erneuter Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	25.07.2023
Bekanntmachung erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	28.07.2023
Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	07.08.2023 - 15.09.2023

Erneute förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	07.08.2023 - 15.09.2023
Erneuter Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	16.04.2024
Bekanntmachung erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	19.04.2024
Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	22.04.2024 - 25.05.2024
Erneute förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	22.04.2024 - 25.05.2024
Satzungsbeschluss:	25.06.2024
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	26.07.2024

3. DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND TRÄGER-/BEHÖRDENBETEILIGUNG

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Darstellungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, da bei diesen im Zuge der Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt (LRA) Forchheim, Forchheim
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach
4. Regionaler Planungsverband (RPV) Oberfranken - West, Bamberg
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV), Forchheim
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Abteilung B - Koordination Bauleitplanung, München
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Bamberg, Bereich Landwirtschaft, Bamberg
8. AELF Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
9. Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Oberfranken, Bamberg
10. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Forchheim
11. Bund Naturschutz in Bayern e. V. (BUND), Kreisgruppe Forchheim
12. Landesbund für Vogelschutz e. V. Oberfranken (LBV), Bayreuth
13. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V. (VLAB), Erbdorf
14. Deutsche Bahn (DB) AG, DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München

15. Eisenbahn – Bundesamt (EBA), Außenstelle Nürnberg, Nürnberg
16. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Bayreuth
17. Deutsche Telekom Technik GmbH
18. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
19. TenneT TSO GmbH, Bayreuth
20. PLEdoc GmbH, Essen
21. Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
22. Zweckverband (ZV) zur Wasserversorgung (WV) der Eggolsheimer Gruppe, Eggolsheim
23. ZV zur Abwasserbeseitigung (ABS) Eggolsheim - Hallerndorf, Eggolsheim
24. Kreisbrandrat Herr Flake, Forchheim
25. Kreisheimatpfleger Dr. Schürr, Forchheim
26. Polizeiinspektion Forchheim, Forchheim
27. ZV für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg
28. Kreisheimatpfleger für Bodendenkmalpflege, Hr. Wagner, Bubenreuth
29. Gemeinde Altendorf
30. Markt Buttenheim
31. Markt Heiligenstadt in Oberfranken
32. Gemeinde Hallerndorf
33. Gemeinde Ebermannstadt
34. Gemeinde Weilersbach
35. Gemeinde Unterleinleiter
36. Große Kreisstadt Forchheim

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, weil ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren/sind.

3.1 Unterrichtung der Öffentlichkeit (29.06.2020 - 10.07.2020)

Hierbei gingen beim Markt Eggolsheim folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen zu:

Schreiben vom (v.) 10.07.2020:

Seitens eines an das Plangebiet direkt angrenzenden Gewerbebetriebes wurde eingewendet, in Folge des Heranrückens neuer Wohnbebauung an den Betrieb entstünde ein neue, bisher nicht vorhandene, konflikträchtige Situation, für die der BBP/GOP keine Lösungsansätze böte. Schallschutzmaßnahmen seien nicht vorgesehen. Dies stelle einen Verstoß gegen das Abwägungsgebot dar. Auch der Trennungsgrundsatz werde verletzt, da die Planung



keine ausreichende räumliche Trennung zwischen dem Betrieb und dem Wohngebiet vorsähe. Der Markt Eggolsheim erwiderte, die Belange des Betriebes würden im Zuge des Verfahrens im notwendigen Umfang berücksichtigt. Auf Grundlage zwischenzeitlich im Einvernehmen mit dem Betrieb erfolgter Bestandserfassung sei eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Alle weiteren Planungsschritte würden unter Beteiligung/ Einbeziehung des Betriebsinhabers erfolgen. Für festgestellte Konflikte könnten gemeinsame Lösungsansätze gefunden werden. Details müssten im weiteren Verfahren geregelt werden.

Schreiben v. 10.07.2020:

Ein Anwohner der benachbarten, außerhalb des Plangebietes liegenden Frankenstraße teilte mit, die Frankenstraße sei bedingt durch die zu geringe Ausbaubreite als Zufahrt zum Plangebiet ungeeignet, um auch noch das Plangebiet erschließen und die damit verbundenen, zusätzlichen Verkehrsmengen bewältigen zu können. Daher wurde um die Planung einer zusätzlichen Baugebietszufahrt gebeten. Der Markt Eggolsheim entschloss sich daraufhin vor dem Hintergrund des Hinweises zur Vergrößerung des Geltungsbereiches sowie zur Einplanung einer neuen, zusätzlichen Baugebietszufahrt/ Erschließungsstraße.

Schreiben (Sammelstellungen) v. 09.07.2020:

Es handelte sich um eine inhalts-/wortgleiche Stellungnahme, die jeweils von acht Parteien (Anwohner/-innen/Familien) entlang der Frankenstraße gesondert an den Markt Eggolsheim übermittelt wurden. Hierbei wurde mitgeteilt, dass die Frankenstraße für eine künftige Baugebietserschließung nicht geeignet sei (zu schmal) und sich bestehende Konflikte (z. B. Begegnungsfall von Fahrzeugen, nicht ausreichende Sichtverhältnisse) durch künftig zusätzlich zu erwartende Verkehrsmengen vergrößern würden. Der Markt Eggolsheim entschloss sich daraufhin vor dem Hintergrund des Hinweises zur Vergrößerung des Geltungsbereiches sowie zur Einplanung einer neuen, zusätzlichen Baugebietszufahrt/ Erschließungsstraße.

Weiterhin bemängelt wurde die bestehende Parksituation entlang der Frankenstraße. Es wurde gefordert, hier Regelungen zu erlassen, wonach die Anwohner/-innen des neuen Plangebietes künftig ihre Fahrzeuge nicht auf der Frankenstraße parken dürften, um die bestehenden, beengten Platzverhältnisse nicht weiter zu verschlechtern. Der Markt Eggolsheim erwiderte, es obläge nicht der Regelungsbefugnis der prüfgegenständlichen Bauleitplanung, verkehrsrechtliche Vorgaben zur Regelung der Parksituation im Bereich der Frankenstraße zu treffen, zumal es sich um Flächen außerhalb des Plangebietes handle. Für das Plangebiet fände die gemeindliche Stellplatzsatzung Anwendung. Demnach müssten im Plangebiet im notwendigen Umfang Parkplätze auf Privatgrund nachgewiesen werden; damit ginge der Parkverkehr nicht zu Lasten der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Eingewendet wurde eine Einschränkung der Lebensqualität der bereits ortsansässigen Einwohner in Folge des mit dem Baugebiet verbundenen Baulärmes. Vorhandene Vorbelastungen (u. a. Baulärm durch ICE - Ausbau) würden dadurch verstärkt. Weiterhin wurde auf den Gewerbelärm des im direkten Umfeld des Plangebietes vorhandenen Betriebes hingewiesen (insbesondere auch in der Nacht und in den frühen Morgenstunden), wodurch künftige neue Anwohner beeinträchtigt würden. Gleichzeitig würde das Plangebiet einen Be-

standsbetrieb einschränken und dessen Existenz gefährden. Der von der Autobahn auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm sei trotz vorhandener Lärmschutzwand erheblich. Im Übrigen wurde auf eine benachbarte Hochspannungsleitung und auf den davon ausgehenden „Elektrosmog“ hingewiesen, wodurch die Gesundheit neuer Bewohner gefährdet werde. Der Markt Eggolsheim verwies bezüglich des Aspektes „Baustellenlärm“ auf seine diesbezüglich relevanten, umfassenden Ausführungen in der Planbegründung. Dieser Belang sei erkannt und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Gleiches gelte für den benachbart angrenzenden Gewerbebetrieb. Auf Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden Bestandserfassung der Betriebsabläufe und des nunmehr vorliegenden Schallgutachtens könnten erkannte Konflikte entschärft/gelöst werden. Das Gutachten berücksichtige auch den Bahn- und den Autobahnlärm. Diesbezügliche Belange seien erkannt und würden planerisch im weiteren Verfahrensverlauf berücksichtigt. Letztlich rücke das neue Baugebiet auch nicht näher an die vorhandene Starkstromfreileitung heran, als der bereits bisher bestehende, östliche Siedlungsrand. Das Plangebiet läge zudem auch deutlich außerhalb der leitungsp parallelen Schutzzonen.

Hingewiesen wurde auf das Vorkommen besonders geschützter Tierarten im Plangebiet. Der Markt Eggolsheim verwies auf seine diesbezüglichen relevanten und Ausführungen in der Planbegründung. Diesbezügliche Belange seien erkannt und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt. Darüber hinaus würden die zuständigen Naturschutzbehörden und -verbände beteiligt.

Hingewiesen wurde auf die Tatsache, dass sich das Plangebiet in einem faktischen Überschwemmungsgebiet des Rinniggrabens befände. Im Jahre 2011 beispielsweise seien Teile der Plangebietsflächen überschwemmt gewesen. Der Markt Eggolsheim verwies seinerseits auf seine diesbezüglichen Ausführungen in der Planbegründung. Darüber hinaus würden im nächsten Verfahrensschritt u. a. das WWA Kronach und das LRA Forchheim als für die Beurteilung diesbezüglicher Belange maßgebende Fachstellen beteiligt. Insofern sei eine externe Prüfung dieses Sachverhaltes gewährleistet.

Letztlich wurde ein Vertrauensbruch der Gemeinde gegenüber den Bestandsanwohnern eingewendet. Die Gemeinde hätte frühere Bauwillige zum Kauf von Grundstücken im Bereich Frankenstraße motiviert mit dem Hinweis, eine weitere Bebauung im jetzt vorgesehenen Bereich werde nicht erfolgen. Nun zeige sich jedoch das Gegenteil. Demnach würden die Bestandsgrundstücke an Attraktivität verlieren. Der Markt Eggolsheim verwies diesbezüglich auf die Darstellung von Wohnbauflächen im seit 2001 wirksamen FNP/LSP. Auf dieser Grundlage könne die Konkretisierung der hier seit vielen Jahren angedeuteten Planungsabsicht für die Einwendungsführer/-innen nicht überraschend kommen.

3.2 Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Hierbei gingen beim Markt Eggolsheim folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen zu:

Schreiben v. 24.05.2021:

Die Einbeziehung des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 719 (Gmkg. Eggolsheim) werde kritisch gesehen. Sie sei nicht notwendig. Der Weg sei für die Landwir-

te als Zufahrt für ihre Felder vorgesehen worden und sollte für diese uneingeschränkt vorgehalten werden. Die Kombination des künftigen Anwohnerverkehrs mit dem landwirtschaftlichen Verkehr werde unweigerlich zu Konflikten führen, die vermieden werden müssten. Die Baugebieterschließung auch über den Wirtschaftsweg sei nicht notwendig. Der Markt Eggolsheim verwies auf die vorhandene Begründung seines Planungszieles, den bisherigen Wirtschaftsweg teilweise als öffentliche Straßenverkehrsfläche auszubauen und hielt an seiner Planungsentscheidung unverändert fest. Die Belange der Landwirtschaft seien berücksichtigt.

Schreiben v. 22.06.2021:

Der Eigentümer des in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1826/1 (Gmkg. Eggolsheim) forderte die Herausnahme seines Grundstückes aus dem Planungsumgriff. Der Markt Eggolsheim kam dieser Forderung nach. Dies machte in der Folge eine geringfügig verschobene, planerische Anpassung der „Planstraße A“ erforderlich.

3.3 Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierung von Oberfranken, Bayreuth
- AELF Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
- ALE Oberfranken, Bamberg
- BUND in Bayern e. V., Kreisgruppe Forchheim
- LBV in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
- VLAB e. V, Erbdorf
- Kreisbrandrat, Herr Flake, Forchheim
- Polizeiinspektion Forchheim, Forchheim

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch lediglich verbunden mit dem Hinweis, mit der Planung bestehe Einverständnis:

- LRA Forchheim (FO), Kreisheimatpfleger für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 23.05.2021
- RPV Oberfranken - West, Bamberg, Schreiben vom 27.05.2021
- ADBV Bamberg, Außenstelle Forchheim, Schreiben vom 12.05.2021
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth, Schreiben vom 12.05.2021
- ZV zur ABS Eggolsheim - Hallerndorf, Eggolsheim, Schreiben vom 17.05.2021

Von folgenden Behörden/Trägern wurden Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen abgegeben:

LRA FO, Fachbereich (FB) 32 Straßenverkehr, Schreiben v. 08.06.2021

Die geplanten Erschließungsstraßen müssten den Vorgaben der RAS 06 entsprechen. Auf dieser Grundlage freizuhaltende/zu dimensionierende Sichtflächen im Bereich neuer Straßeneinmündungen müssten berücksichtigt werden. Schleppkurven müssten geprüft und ausreichend planerisch berücksichtigt werden. Der Markt Eggolsheim verwies auf seine gleichlautenden Angaben in der Planbegründung. Alle genannten Belange seien planerisch berücksichtigt.

LRA FO, FB 44 Immissionsschutz, Schreiben v. 14.06.2021

Es wurde mitgeteilt, die Geltungsbereichsflächen seien im Altlastenkataster nicht erfasst. Bei einem Altlastenverdacht müsste die zuständige Bodenschutzbehörde umgehend informiert werden. Der Markt Eggolsheim verwies auf seine gleichlautenden Angaben in der Planbegründung. Auf die problematische Immissionssituation im Kontext mit der unmittelbar zum Plangebiet benachbarten gewerblichen Nutzung wurde hingewiesen. Es ergingen Hinweise und Fragen zu den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen. Der Markt Eggolsheim wurde aufgefordert, die baugenehmigungsrechtliche Situation des Betriebes zu prüfen bzw. zu prüfen, ob der Bestandsbetrieb den Genehmigungen entspreche.

LRA FO, FB 44 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben v. 29.06.2021

Es wurde mitgeteilt, die überplanten Flächen würden grundsätzlich für bebaubar gehalten. Die Festsetzung von Pflanzgeboten sollte um eine Frist, bis wann Gehölze gepflanzt/realisiert werden müssten, ergänzt werden. Gleiches gelte für die festgesetzte öffentliche Grünfläche. Weiterhin sollte eine Artenliste festgesetzt werden. Der Markt Eggolsheim erwiderte, die Festsetzung zeitlicher Fristen im Rahmen der Bauleitplanung sei planungsrechtlich unzulässig und müsse daher unterbleiben. Auch die Festsetzung einer Artenliste sei nicht erforderlich, da die getroffenen Vorgaben (standortgerecht, heimisch, stadtklimaresistent, Laubgehölze) hinreichend konkret seien. Darüber hinausgehende Festsetzungen seien daher nicht erforderlich.

Kreisheimatpfleger für Bodendenkmalpflege, Hr. Wagner, Schreiben v. 23.05.2021

Auf die hohe Dichte von Bodendenkmälern in der Umgebung des Plangebietes wurde hingewiesen. Auf etwaige Befunde (z. B. Bodenverfärbungen) beim Abtragen des Oberbodens müsse sorgfältig geachtet werden. Der Markt Eggolsheim teilte mit, diesbezügliche Belange seien erkannt. Er verwies in diesem Kontext auf die gleichlautenden Ausführungen in seiner Planbegründung.

WWA Kronach, Kronach, Schreiben v. 23.06.2021

Es wurde mitgeteilt, das Plangebiet läge außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehalts- und Vorrangflächen. Die Flächen des Vorhabensbereiches könnten an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Auch die Abwasserentsorgung sei gewährleistet. Der Markt Eggolsheim nahm diese Informationen zur Kenntnis und verwies auf die gleichlautenden Ausführungen in seiner Planbegründung. Weiterhin verwies das WWA auf die Lage des Plangebietes in einem wassersensiblen Bereich und forderte die Erstellung einer hydraulischen

schen Untersuchung zur Prüfung, ob das Plangebiet innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes des Rinniggraben läge. Der Markt Eggolsheim beauftragte daraufhin eine entsprechende Untersuchung, die die Lage in einem faktischen Überschwemmungsgebiet bestätigte. Der Markt Eggolsheim teilte in diesem Kontext mit, planerisch zwischenzeitlich auf die Lage in einem solchen Gebiet reagiert zu haben (Hochwasserfreilegung der Plangebietsflächen inkl. des dafür notwendigen Nachweises für die Kompensation des damit verbundenen Retentionsraumausgleiches).

Das WWA bat um Überprüfung potenzieller Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet. Der Markt Eggolsheim teilte mit, solche Flächen seien nicht vorhanden und verwies auf gleichlautende Angaben des LRA Forchheim.

Gemäß Angabe der geologischen Karte - so das WWA - könnten bei dem örtlichen Baugrundboden geogen (also bereits natürlicherweise bedingte) erhöhte Schadstoffgehalte vorliegen, was die Verwertbarkeit von Bodenmaterial einschränken könnte (z. B. höhere Entsorgungskosten). Weiterhin wurde auf eine aufgelassene, verfüllte, frühere Sand-/Kiesgrube verwiesen. Ggf. müsse mit ortsfremden Auffüllungen gerechnet werden. Der Markt Eggolsheim nahm bezüglich der geogen Belastungen gleichlautende Hinweise ergänzend in seine Planbegründung auf und informierte das WWA über die Ergebnisse einer zwischenzeitlich von ihm beauftragten Baugrunduntersuchung, auf deren Grundlage ein Altlastenverdacht im Bereich der früheren Sand-/Kiesgrube gesichert ausgeschlossen werden könnte.

Das WWA wies auf stark schwankende Grundwasserstände hin. Mit Grundwasser sei in Tiefen zwischen 1,50 m bis 2,0 m zu rechnen. Es werde im Umfeld des Plangebietes eine aktive Entwässerung mittels Gräben und Vorfluter betrieben. Werde die Entwässerung aufgelassen, sei mit steigenden Grundwasserständen zu rechnen. Der Markt Eggolsheim nahm daraufhin der Vollständigkeit halber entsprechende Hinweise in seine Planbegründung auf.

BLfD, München, Schreiben v. 14.05.2021

Es erging der Hinweis auf unmittelbar in der Nähe zum Plangebiet befindliche Bodendenkmäler. Innerhalb des Plangebietes müssten daher gleichfalls Befunde erwartet werden. Die Geltungsbereichsflächen würden insofern als Verdachtsflächen gelten. Auf die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis vor Beginn der Bodenarbeiten wurde hingewiesen. Ggf. könnten darin Auflagen (z. B. Sondierungsgrabungen) formuliert werden. Der Markt Eggolsheim verwies auf seine gleichlautenden Ausführungen in der Planbegründung. Diesbezügliche Belange seien erkannt und berücksichtigt.

AELF Bamberg, Bereich Landwirtschaft, Schreiben v. 14.06.2021

Auf den Verlust von Bodenflächen mit über dem Landkreisdurchschnitt liegenden Ackerzahlen, insofern von Flächen hoher Qualität, wurde hingewiesen. Es sollten besser Möglichkeiten zur Entwicklung der Gemeinde durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Maßnahmen der Nachverdichtung und der Innenentwicklung genutzt werden. Der in die Planung einbezogene Flurweg (Fl.-Nr. 719, Gmkg. Eggolsheim) müsse auch künftig uneingeschränkt für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zur Verfügung stehen. Der Markt Eggolsheim verwies auf seine diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Planbegründung. Dort sei umfangreich begründet, warum dem Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen im konkreten Fall kein Vorrang eingeräumt wer-



den könnte. Der Flurweg stehe der Landwirtschaft auch künftig uneingeschränkt zur Verfügung. Landwirtschaftliche Nutzflächen würden nicht abgeschnitten.

Bayer. Bauernverband, Kreisverband Forchheim, Schreiben v. 22.06.2021

Der in die Planung einbezogene Flurweg (Fl.-Nr. 719, Gmkg. Eggolsheim) müsse auch künftig uneingeschränkt für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zur Verfügung stehen. Der Markt Eggolsheim verwies auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in seiner Planbegründung. Der Flurweg stehe der Landwirtschaft auch künftig uneingeschränkt zur Verfügung. Landwirtschaftliche Nutzflächen würden nicht abgeschnitten. Soweit im Plangebiet Drainagen vorhanden seien, die im Rahmen der Bauausführung gekappt werden müssten, müssten diese anschließend neu gefasst und angebunden werden. Der Markt Eggolsheim verwies auf die gleichlautenden Angaben in seiner Planbegründung auch zu diesem Teilaspekt.

DB AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, München, Schreiben v. 18.06.2021

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, wurde hingewiesen. Der Markt Eggolsheim erwiderte, seiner Verpflichtung zur Prüfung diesbezüglicher Belange nachgekommen zu sein und verwies auf die von ihm vorgelegten Planunterlagen (inkl. Schallgutachten).

EBA, Außenstelle Nürnberg, Schreiben v. 20.05.2021

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den Bahnanlagen (ca. mind. 150 m Luftlinie) beständen keine Bedenken, so das EBA. Die aus dem Bahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen auftretenden Immissionen, hier insbesondere Schall, Erschütterungen oder Staub, müssten entschädigungslos hingenommen oder auf eigene Kosten für Abhilfe gesorgt werden. Der Markt Eggolsheim nahm diese Ausführungen zur Kenntnis.

Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Bayreuth, Schreiben v. 23.06.2021

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Bundesautobahn BAB A 73 (Luftlinienentfernung von mind. 200 m) beständen keine Bedenken, so die Autobahn GmbH. Es ergingen Hinweise zur Ausführung von Werbeanlagen, zu Beleuchtungsanlagen und zur Plangebietsentwässerung. Hierdurch dürften die Verkehrsflächen bzw. die Verkehrsteilnehmer nicht negativ erheblich beeinträchtigt werden. Der Markt Eggolsheim erwiderte, unter allen drei Gesichtspunkten seien Auswirkungen auf die Verkehrsanlage ausgeschlossen und begründete dies entsprechend.

ZV zur WV der Eggolsheimer Gruppe (Eggolsheim), Schreiben v. 23.06.2021

Der ZV forderte die verbindliche Festsetzung von Brauchwasserzisternen. Der Markt Eggolsheim kam dieser Forderung (zunächst) nach und traf eine entsprechende Vorgabe.

ZV für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg, Schreiben v. 12.05.2021

Es ergingen Hinweise zu Art, Umfang und Ausgestaltung von Feuerwehrezufahrten, Aufstellflächen und dgl. Der Markt Eggolsheim erwiderte, diesbezügliche Belange im Rahmen der Ausführungsplanung, bei der Bauausführung sowie bei den individuellen Bauvorlagen zu berücksichtigen.

3.4 Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 a Abs. 3 BauGB)

Schreiben v. 29.08.2023 und 31.08.2023

Seitens der südwestlich außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümersin wurden Einwände gegen die ca. zur Hälfte nördlich außerhalb/vor ihrer nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden, dem Schutz des Plangebietes gegen Gewerbelärm dienenden Lärmschutzwand erhoben. Hierdurch würde ihr Privatgrundstück qualitativ, optisch und gestalterisch erheblich beeinträchtigt. Der Markt Eggolsheim passte darauf in Abstimmung mit der Eigentümerin den Mauerverlauf an, bezog zudem Teilflächen des Privatgrundstückes in den Geltungsbereich ein und schützte auch dieses in Richtung Osten gegenüber dem benachbarten Gewerbebetrieb durch eine planerisch angepasste Lärmschutzwand.

3.5 Erneute förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 a Abs. 3 BauGB)

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierung von Oberfranken, Bayreuth
- ADBV, Forchheim
- AELF Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
- ALE Oberfranken, Bamberg
- BUND in Bayern e. V., Kreisgruppe Forchheim
- LBV in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
- VLAB e. V, Erbendorf
- ZV zur WV der Eggolsheimer Gruppe, Eggolsheim
- Kreisbrandrat Herr Flake, Forchheim
- Polizeiinspektion Forchheim, Forchheim
- ZV für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch lediglich verbunden mit dem Hinweis, mit der Planung bestehe Einverständnis:

- LRA FO, FB 41 „Bauordnung, rechtlich“, Schreiben vom 09.08.2023
- RPV Oberfranken - West, Bamberg, Schreiben vom 31.08.2023
- AELF Bamberg, Bereich Landwirtschaft, Schreiben vom 03.08.2024
- AELF Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz, Schreiben vom 03.08.2023
- Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Forchheim, Forchheim, Schreiben vom 11.09.2023
- Polizeiinspektion Forchheim, Forchheim, Schreiben vom 02.08.2023

Von folgenden Behörden/Trägern wurden Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen abgegeben:

LRA FO, GB 4 Bauen und Umwelt, Schreiben v. 14.09.2023

Es wurde darauf hingewiesen, dass das nach § 13 b BauGB begonnene Bauleitverfahren in das Regelverfahren überführt werden müsse, nachdem das Bundesverwaltungsgericht den § 13 b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt hätte. Der Markt Eggolsheim änderte daraufhin die Verfahrensart, leitete alle dafür notwendigen Schritte ein und ergänzte seine Planunterlagen um die zusätzlich notwendig werdenden Bestandteile (z. B. Umweltbericht, Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung, vorbereitendes FNP-/LSP - Änderungsverfahren).

LRA FO, FB 32 Straßenverkehr, Schreiben v. 10.08.2023.

Die erneute Stellungnahme war identisch mit der im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 08.06.2021. Auf die vorhergehenden Ausführungen (s. Kap. 3.3 „Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß.

LRA FO, FB 44 Immissionsschutz, Schreiben v. 14.09.2023

Die erneute Stellungnahme war inhaltlich vom Grundtenor/-inhalt weitestgehend identisch mit der im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 14.06.2021. Es wurden keine neuen Gesichtspunkte vorgebracht. Auf die vorhergehenden Ausführungen (s. Kap. 3.3 „Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß.

LRA FO, FB 44 Umweltschutz, Abfallrecht, Schreiben v. 22.11.2023

Es wurde mitgeteilt, dass bezüglich der verfüllten Sand-/Kiesgrube und des hier vom WWA Kronach angedeuteten, zwischenzeitlich gutachterlich widerlegten Altlastenverdacht kein weiterer Handlungsbedarf bestünde.

Kreisheimatpfleger für Bodendenkmalpflege, Hr. Wagner, Schreiben v. 16.08.2023

Die erneute Stellungnahme war identisch mit der im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 23.05.2021. Auf die vorhergehenden Ausführungen (s. Kap. 3.3 „Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß.

WWA Kronach, Kronach, Schreiben v. 11.09.2023

Es ergingen mehrere Hinweise zur Modifizierung, Nacharbeitung und Ergänzung der bereits vorliegenden, hydraulischen Untersuchung und bezüglich der Argumentation zur Planung eines Wohngebietes in einem faktischen Überschwemmungsgebiet. Der Markt Eggolsheim überarbeitete auf dieser Grundlage seine gesamten Planunterlagen bzw. schrieb diese fort, ohne dass sich hierdurch grundsätzliche Änderungen an der gewählten Planungslösung ergeben hätten.

BLfD, München, Schreiben v. 02.08.2023

Die erneute Stellungnahme war inhaltlich vom Grundtenor/-inhalt weitestgehend identisch mit der im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 14.05.2021. Es wurden keine neuen Gesichtspunkte vorgebracht. Auf die vorhergehenden Ausführungen (s. Kap. 3.3 „Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß.

EBA, Außenstelle Nürnberg, Schreiben v. 28.08.2023 und 29.08.2023

Die erneute Stellungnahme war inhaltlich vom Grundtenor/-inhalt weitestgehend identisch mit der im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 20.05.2021. Es wurden keine neuen Gesichtspunkte vorgebracht. Auf die vorhergehenden Ausführungen (s. Kap. 3.3 „Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß.

Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Bayreuth, Schreiben v. 13.09.2023

Die erneute Stellungnahme war inhaltlich vom Grundtenor/-inhalt weitestgehend identisch mit der im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 23.06.2021. Es wurden keine neuen Gesichtspunkte vorgebracht. Auf die vorhergehenden Ausführungen (s. Kap. 3.3 „Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß.

Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Bamberg, Schreiben v. 13.08.2023

Erbeten wurde die bislang noch nicht vorgesehene Sicherung von Flächen zur Errichtung einer für die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität notwendigen Trafostation. Der Markt Eggolsheim nahm daraufhin eine entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung vor.

3.6 Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 a Abs. 3 BauGB)

Dem Markt Eggolsheim gingen keine Stellungnahmen zu.

3.7 Erneute förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB, § 4 a Abs. 3 BauGB)

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- WWA Kronach, Kronach
- ADBV, Forchheim
- AELF Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
- ALE Oberfranken, Bamberg
- BUND in Bayern e. V., Kreisgruppe Forchheim
- LBV in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
- VLAB e. V, Erbdorf
- DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München
- ZV zur WV der Eggolsheimer Gruppe, Eggolsheim
- ZV zur ABS Eggolsheim - Hallerndorf, Eggolsheim
- Kreisbrandrat Herr Flake, Forchheim
- Kreisheimatpfleger für Bodendenkmalpflege, Hr. Wagner Bubenreuth

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch lediglich verbunden mit dem Hinweis, mit der Planung bestehe Einverständnis:

- LRA FO, GB 5 „Kreisbaumeisterin“, Schreiben vom 22.05.2024
- LRA FO, FB 41 „Bauordnung (rechtlich)“, Schreiben vom 02.05.2024
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth, Schreiben vom 23.04.2024
- RPV Oberfranken - West, Bamberg, Schreiben vom 03.05.2024
- AELF Bamberg, Bereich Landwirtschaft, Schreiben vom 22.04.2024
- Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Forchheim, Forchheim, Schreiben vom 26.04.2024
- Polizeiinspektion Forchheim, Forchheim, Schreiben vom 03.06.2024

Von folgenden Behörden/Trägern wurden Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen abgegeben:

LRA FO, FB 44 Immissionsschutz, Schreiben v. 23.05.2024

Nachdem seitens des Marktes Eggolsheim zwischenzeitlich empfohlener Maßnahmen die baugenehmigungsrechtliche Situation des benachbarten Gewerbebetriebes geprüft worden sei, müsse festgestellt werden, dass dort insbesondere die lärmträchtigen Teilnutzungen augenscheinlich ohne Genehmigungsgrundlage betrieben würde. Ungenehmigte Nutzungen müssten im Rahmen der Abwägung jedoch nicht berücksichtigt werden. Insbesondere könnte daher die dem Schutz des Wohngebietes gegen Gewerbelärm festgesetzte Lärmschutzwand entfallen. Aufgrund der Tatsache, dass der Gewerbebetrieb zudem zwischenzeitlich insolvent gegangen sei und den Betrieb eingestellt hätte, sollte sich der Markt Eggolsheim Gedanken um eine städtebauliche Neuordnung bisher gebietsuntypisch gewerblich genutzter Flächen machen. Der Markt Eggolsheim nahm diese Hinweise zur Kenntnis und sicherte zu, diese zu berücksichtigen.

EBA, Außenstelle Nürnberg, Schreiben v. 16.05.2024

Die erneute Stellungnahme war inhaltlich vom Grundtenor/-inhalt weitestgehend identisch mit der im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 20.05.2021. Es wurden keine neuen Gesichtspunkte vorgebracht. Auf die vorhergehenden Ausführungen (s. Kap. 3.3 „Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß.

Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Bayreuth, Schreiben v. 28.05.2024

Die erneute Stellungnahme war inhaltlich vom Grundtenor/-inhalt weitestgehend identisch mit der im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 23.06.2021. Es wurden keine neuen Gesichtspunkte vorgebracht. Auf die vorhergehenden Ausführungen (s. Kap. 3.3 „Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß.

4. ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG

Bereits in Kapitel 1 („Anlass der Planung und Kurzbeschreibung“) wurde ausgeführt, welche Gründe zur Überplanung der Geltungsbereichflächen geführt haben.

Die Alternativenprüfung im Rahmen des Umweltberichtes beschränkt sich auf solche Alternativen, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des BBP/GOP berücksichtigen. Zu prüfen sind mithin allein die sog. plankonformen Alternativen. Nicht erforderlich sind Überlegungen, ob unter Umweltaspekten für den betroffenen Bereich andere Nutzungsausweisungen in Betracht kommen, etwa die Ausweisung naturnaher Flächen anstelle eines „Allgemeinen Wohngebietes“. Zu den anderweitigen Planungsmöglichkeiten i. S. v. Nr. 2 d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB gehört auch die Möglichkeit zur alternativen konzeptionellen Ausgestaltung des BBP/GOP. Insoweit hat der Umweltbericht sich etwa auch damit zu befassen, ob mit Rücksicht auf das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft oder unter Aspekten des Immissionsschutzes und Denkmalschutzes die konkrete Ausgestaltung des Planes ohne wesentliche Abstriche an den gemeindlichen Planzielen im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange verträglicher

ausgestaltet werden kann. Der Markt Eggolsheim muss dann die sich ihm aufdrängenden oder naheliegenden Alternativen in die Abwägung einstellen. Dies gilt vor allem bei einer naheliegenden Alternativlösung, mit der die Ziele unter geringeren Opfern an entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen verwirklicht werden können.

Der BBP/GOP bedarf bei einer Eingriffswirkung in nachteilig betroffene Belange einer Rechtfertigung. Dies ist im Zuge der Planbegründung (s. Teil A.) geschehen. Alternativen, die vor dem Hintergrund der gemeindlichen Zielkonzeption eindeutig weniger eingreifen, verdienen in der Planung den Vorrang. Das gilt allerdings nur dann, wenn sich diese Zielkonzeption dadurch gleich gut verwirklichen lässt. Der Markt Eggolsheim hat unter diesem Aspekt grundsätzlich gemäß gehandelt. Dies wird aus den vorhergehenden Ausführungen deutlich. Er hat hierbei seine grundsätzliche planerische Zielkonzeption nicht aus den Augen verloren.

Die mit dem BBP/GOP formulierten städtebaulichen Entwicklungsinteressen spielen hinsichtlich der Alternativenprüfung eine bedeutsame Rolle. Vor diesem Hintergrund gilt der Grundsatz der Alternativenabwägung mit Blick auf naturschutzrechtliche oder umweltschützende Belange aber nicht absolut. So ist der Markt Eggolsheim bei der fachplanungsrechtlichen Entscheidung auch durch § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht zur Wahl der ökologisch günstigsten Planungsalternative verpflichtet. Eine solche Verpflichtung ergibt sich auch nicht im Hinblick auf andere umweltschützende Belange. Jedoch vertritt der Markt Eggolsheim die Auffassung, auch vor diesem Hintergrund eine ausgewogene Planung vorgelegt zu haben, die einen tragfähigen Kompromiss zwischen allen wesentlichen Belangen und Interessen (Interessen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes, Belange des Siedlungsbildes, Belange der Wasserwirtschaft, der Denkmalpflege und des Verkehrswesen, Belange von Freizeit und Erholung, Belange der Daseinsvorsorge/Daseinsfürsorge, Belange der Familien und Kinder) darstellt.

Zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeit gehört auch die Untersuchung der sog. „Nullvariante“. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet aus. Eine „Nulllösung“ stellt für den Markt Eggolsheim keine prüfrelevante Alternative dar, da er im Rahmen der Abwägung davon überzeugt ist, dass die Ziele/Vorteile der Planung Eingriffe/Nachteile rechtfertigen. Mittels des BBP/GOP kann langfristig eine geordnete städtebauliche Erweiterung/Entwicklung innerhalb der Geltungsbereichsflächen bzw. zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und der vorliegend geplanten Erweiterung erreicht und dauerhaft sichergestellt werden. Der Verzicht auf die Planung würde den seitens des Marktes Eggolsheim formulierten städtebaulichen Planungszielen entgegenlaufen.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es hinsichtlich Art und Umfang der geplanten Nutzung keine Alternativen mit geringerem Eingriffsumfang (z. B. höherer Anteil an Grünflächen anstelle von Bau- und Verkehrsflächen). Der Flächenverbrauch innerhalb des Geltungsbereiches hätte nur durch eine Reduzierung der max. zulässigen GRZ verringert werden können. Jedoch hält der Markt Eggolsheim ein derartiges Vorgehen für unverhältnismäßig, insbesondere auch vor dem Hintergrund der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Es ist sein Ziel, die innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehenden Bauflächen maximal zu nutzen. Er geht davon aus, dass diese Planungsentscheidung dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an anderer Stelle zu minimieren. Auch innerhalb der festgesetzten Wohngebietsflächen

und der hier festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich keine Lösungsmöglichkeiten, die zu einer geringeren Eingriffserheblichkeit führen würden. Gleiches gilt für die geplanten Verkehrsflächen. Bereits aus wirtschaftlichen Gründen wurden diese auf das notwendige Minimum reduziert.

Bei der Alternativenprüfung hat der Markt Eggolsheim insbesondere dem Aspekt der Baugebieterschließung besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Die gewählte Anbindung an den drei Stellen (2x „Frankenstraße“, 1x „Rinnigstraße“) stellt hierbei im Hinblick auf die Verteilung künftiger zusätzlicher Verkehrsmengen die städtebaulich und verkehrstechnisch beste Lösung dar und gewährleistet unter Berücksichtigung der Ausgangsbedingungen die bestmögliche Verteilung künftig zusätzlicher Verkehrsmengen. Wie der Blick auf die Planungshistorie zeigt, enthielt der Planvorentwurf vom 26.06.2020 zunächst nur eine Anbindung an die „Frankenstraße“ und wurde dann im weiteren Planungsprozess um die zusätzliche Anbindung an die „Rinnigstraße“ ergänzt.

Der Markt Eggolsheim hat seinen Planungsstandpunkt umfassend und konkret begründet, dargestellt und abgewogen. Er kann nicht erkennen, wie die unvermeidbaren, baubedingten Eingriffe durch eine andere Lösung vermieden bzw. weiter hätten reduziert werden können.

Aufgestellt:
Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Bamberg, den 26.07.2024
G:\EGG2001\Bauleitplanung\BBP\BBP_SB\Verf_SB
2024-07-26-ZfE_SB



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

