



**Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung des Marktgemeinderates
vom 27. Januar 2026**

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 18 anwesend.

Öffentliche Sitzung, TOP 4.

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Lebensmitteleinzelhandel Bahnhofstraße“, Eggolsheim; Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung; Billigung der Planung zur öffentlichen Auslegung

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 25.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Die Frist zur Stellungnahme endete am 08.09.2025. In der Zeit vom 22.07.2025 bis einschließlich 08.09.2025 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung; die Planunterlagen wurden in diesem Zeitraum im Internet veröffentlicht und lagen zusätzlich zur Einsichtnahme im Rathaus bereit.

I.) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Folgende Fachstellen haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Stellungnahmen abgegeben und werden daher nachfolgend beschlussmäßig nicht behandelt:

- 3 Landratsamt Forchheim, Bauamt
- 4 Kreisbrandrat
- 6 ADFC Forchheim
- 7 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 9 Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken
- 10 Autobahndirektion Nordbayern
- 15 Bezirk Oberfranken
- 16 Bund Naturschutz e.V.
- 18 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 19 DB Station & Service
- 21 Deutsche Bahn Energie GmbH
- 22 Deutsche Bahn Netz AG
- 24 Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH, Bereich Forchheim Bdf. Rettern
- 26 E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG
- 27 Ferngas Nordbayern GmbH
- 30 Gewerbe- und Wohnbau Eggolsheim GmbH
- 31 Gewerbeaufsichtsamt Coburg
- 32 Handelsverband Bayern e.V.
- 33 Handwerkskammer für Oberfranken
- 35 Kabel Deutschland GmbH
- 36 Kreisjugendring Forchheim
- 37 Landesamt für Denkmalpflege
- 39 Naturpark Fränkische Schweiz
- 40 Oberfrankenstiftung

- 43 TenneT TSO GmbH
- 46 Zweckverband zur Wasserversorgung
- K5 Markt Buttenheim
- K6 Markt Heiligenstadt
- K7 Stadt Ebermannstadt
- K8 Gemeinde Unterleinleiter

2. Nachfolgende Behörden oder Träger sonstiger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Stellungnahme abgegeben aber keine Bedenken, Anregungen oder Einwände zum BBP vorgebracht:

- 1 Regierung von Oberfranken, Schreiben vom 22.08.2025
- 2 Regionaler Planungsverband West, Schreiben vom 03.09.2025
- 3 Landratsamt Forchheim, Kreisbauamt, Schreiben vom 25.08.2025
- 8 AELF Bamberg, Schreiben vom 28.08.2025
- 12 Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 08.09.2025
- 34 IHK Bayreuth, Schreiben vom 01.09.2025
- 41 PLEdoc GmbH im Auftrag der GasLINE GmbH, Schreiben vom 08.08.2025
- 42 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Schreiben vom 22.08.2025
- 45 Zweckverband zur Abwasserbeseitigung, Schreiben vom 28.07.2025
- K1 Gemeinde Altendorf, Schreiben vom 07.08.2025
- K2 Gemeinde Hallerndorf, Schreiben vom 14.08.2025
- K3 VG Kirchehrenbach, Gemeinde Weilersbach, Schreiben vom 28.08.2025
- K4 Stadt Forchheim, Schreiben vom 03.09.2025

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 18:0

3. Stellungnahme Landratsamt Forchheim, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 18.08.2025

1. Grundsätzlich besteht Zustimmung zu den geplanten grünordnerischen Maßnahmen (Durchgrünung und Einbindung in die freie Natur durch umfassende Eingrünungsmaßnahmen mit Hecken). Es ist jedoch zwingend erforderlich, die Maßnahmen im Plan genauer zu konkretisieren, um diese letztendlich vollziehbar zu machen. Insbesondere müssen bereits im Plan die Struktur und Ausbildung der Heckenbereiche („Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen“) klar erkennbar sein. Momentan kann man nur erahnen, dass

- *Im Norden und Osten innerhalb der Fläche für Bepflanzungen (Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzen) mindestens eine dreireihige Hecke,*
- *Im Süden ist demnach eine einreihige Hecke,*
- *Im Südosten eine mehrreihige Hecke (mindestens drei Reihen, inklusive Bäumen),*
- *Im Westen ebenfalls eine mehrreihige Hecke (mindestens drei Reihen, inklusive Bäumen) vorgesehen ist.*

Aus fachlicher Sicht sind die o.g. Dimensionierungen geeignet, um den Bereich wirkungsvoll in die freie Natur einzubinden.

2. Alle zu pflanzenden Gehölze innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind ausschließlich aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ heranzuziehen und dies mittels Rechnung / Lieferschein / Herkunftsnachweis o. Ä. gegenüber der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Forchheim schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen.

3. Alle Hecken sind als freiwachsende Hecken zu konzipieren. Für die dauerhafte Heckenpflege wird auf die Broschüre „Heckenpflege im Einklang mit dem Naturschutzrecht“ (Sturm, P. et al (2015) – ANLiegen Natur 37(2): 92-96, Laufen; www.anl.bayern.de/publikationen) verwiesen.

4. In der Begründung muss bei Kapitel A.7.8.3 die Verbindlichkeit der grünordnerischen Maßnahmen nicht als Hinweis, sondern als verbindliche Festsetzung formuliert werden (vgl. Plan Ziffer 8.3).

Mit Ausnahme der in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde [oben] erwähnten Punkte ist die Unterlage (Stand 18.08.2025) aus fachlicher Sicht der unteren Naturschutzbehörde sehr gelungen. Für ein Abstimmungsgespräch mit dem Fachplaner stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Plandarstellung sowie die Zeichenerklärung werden entsprechend der Stellungnahme überarbeitet.

Abstimmungsergebnis: 18:0

4. Stellungnahme Landratsamt Forchheim FB 32.1 Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 05.08.2025

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete bzw. der Anlegung neuer Straßen sind für die verkehrsrechtliche Erschließung die einschlägigen Richtlinien und Vorschriften (u.a. RAST 06, RAL) einzuhalten.

Der Einmündungsbereich in die Bahnhofsstraße muss u.a. im Hinblick auf Befahrbarkeit und Sicht den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen. Die Zufahrt zum geplanten Baugebiet muss so ausgebaut sein, dass ein Abbiegen von der Bahnhofsstraße ohne Benutzung der Gegenfahrstreifen der Einmündung möglich ist. Begegnungsverkehr im Bereich der Einmündung muss möglich sein.

Die Sichtflächen im Bereich der Einmündungen sind einzuhalten. Die Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen deshalb nicht höher als 80 cm sein. Die Haltesicht bei der Zufahrt zum geplanten Baugebiet ist einzuhalten.

Eine ausreichende Zahl an Stellplätzen muss geschaffen werden. Dabei ist im Bereich zwischen der Bahnhofsstraße und den Stellplatzflächen dafür Sorge zu tragen, dass Verkehrsteilnehmer auf der Bahnhofsstraße nicht durch Scheinwerferlicht geblendet werden.

Im Übrigen gehen wir davon aus, dass die erforderlichen Schleppkurven vom Antragsteller geprüft wurden und ausreichend sind.

Beschluss:

In den Bebauungsplan werden Sichtdreiecke nach RAST 06 nachrichtlich übernommen und ein Hinweis auf das Freihalten aufgenommen. In den Bebauungsplan werden geeignete Festsetzungen aufgenommen, die eine Blendung von Verkehrsteilnehmern auf der Bahnhofstraße wirksam verhindern.

Abstimmungsergebnis: 18:0

5. Stellungnahme Landratsamt Forchheim FB 44 Umweltschutz, Schreiben vom 01.09.2025

Bodenschutz

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die betreffenden Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim erfasst. Die entsprechenden Hinweise hinsichtlich des Bodenschutzes sind enthalten. Im Plan wird jedoch bei den Hinweisen unter Nr. 2 Altlasten, Bodenschutz und Auffüllungen auf das Landratsamt Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim verwiesen. Dies ist in Landratsamt Forchheim zu ändern.

Hinweise für den Bauleitplan: Bereits vorhanden

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage: Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 Teil 1 (Ausgabe Juli 2002) mit dem zugehörigen Beiblatt 1, nach Maßgabe der Bekanntmachung des BayStMI – Vollzug des Baugesetzbuches und des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau vom 3. August 1988 (Nr. II B 8-4641.1-001/87) – zur Anwendung empfohlen.

Darstellung und Bewertung der Immissionssituation

Zum Immissionsschutz sind keinerlei Aussagen in den vorgelegten Unterlagen enthalten. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass die diesbezüglichen Unterlagen ggf. im weiteren Verfahren ergänzt werden. Die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens ist erforderlich. Die Notwendigkeit ergibt sich schon aus den direkt angrenzenden Immissionsorten. Es stellt sich daher die Frage, warum das Gutachten nicht bereits jetzt vorgelegt wurde. Die erste Beteiligungsrunde ist somit vergeudet worden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich liegt eine schalltechnische Untersuchung vor. Die Ergebnisse haben Eingang in die Planung gefunden. Die Entwurfsfassung des Bebauungsplans wird dem SG Umweltschutz des Landratsamtes erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: 18:0

6. Stellungnahme Landratsamt Forchheim FB 37 Müllabfuhr, Schreiben vom 11.08.2025

Die Müllbehälter sind an durchgängig befahrbaren Straßen (bzw. mit Wendeanlage gemäß RSt 06, 3-achsige Müllfahrzeuge) bereitzustellen. Separat ausgewiesene Stellplätze sind hier nachzuweisen. Die Freihaltezonen (Schwenkbereiche) sind Teil der Wendeanlage (/Wendehammer) und müssen ebenfalls nutzbar sein. Privatwege werden nicht angefahren.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet grenzt in hinreichender Breite an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche an. Eine Abholung von Müllgefäßen wäre grundsätzlich möglich. Für gewerblichen Müll bestehen jedoch eigene Abholssysteme; im Wesentlichen werden Abfälle bereits im Zuge der Anlieferung abtransportiert. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 18:0

7. Stellungnahme Staatliches Bauamt, Schreiben vom 21.08.2025

das Staatliche Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau, nimmt als zuständige Straßenbaubehörde für die Bundes- und Staatsstraßen im Landkreis Forchheim Stellung zu der o.g. Bauleitplanung.

Bei allen Planungen und Vorhaben sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB die Belange des Verkehrs bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Bauleitplanung bzw. zur Bewältigung der Verkehrserschließung als Folge der Bauleitplanung, muss grundsätzlich eine, zumindest überschlägige, Betrachtung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erfolgen, die so weit in das Straßennetz zurückreicht, bis eine verträgliche Abwicklung gegeben ist. Gegebenenfalls sind durch die Gemeinde rechtzeitig entsprechende Änderungen im Netz zu veranlassen. Die Gemeinde trifft im Bebauungsplanverfahren abschließend eine Abwägungsentscheidung, sie ist aber nach dem Gebot der Konfliktbewältigung gehalten, alle angesprochenen Probleme im Bebauungsplan einer Lösung zuzuführen.

Durch eine Planung ist zu erwarten, dass sich die Verkehrsstärken an Knotenpunkten erhöhen und sich Verkehrsströme verändern. Die Erhöhung der Verkehrsstärken und die Veränderung von Verkehrsströmen an Knotenpunkten, insbesondere von Linksabbiegeströmen und Linkseinbiegeströmen, können die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nachteilig verändern.

In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob an den benachbarten Knotenpunkten (hier der Bahnhofsstraße mit der FO 4) die zu erwartenden Sicherheitsnachteile vertretbar sind und ob noch ausreichende Leistungsfähigkeit gemäß dem HBS gegeben ist. Aus unserer Sicht ist zumindest die Anlage eines Linksabbiegestreifens auf der FO 4 notwendig.

Dabei ist insbesondere deren Befahrbarkeit mittels Schleppkurven zu prüfen und es ist zu untersuchen, ob die notwendigen Sichtfelder vorhanden und von Sichthindernissen frei sind.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung

In der Beratung wurde seitens des Marktgemeinderates ergänzend darauf hingewiesen, dass die geplante verkehrliche Anbindung im Bereich der Autobahnausfahrt Buttenheim zur St 2244 (voraussichtlich ab 2027) künftig zu einer wesentlichen Veränderung der Verkehrsströme führen kann. Zudem wird erwartet, dass ein wesentlicher Anteil der Kundschaft des geplanten REWE-Marktes aus dem Hauptort Eggolsheim sowie aus dem Oberland der Marktgemeinde stammt. Diese Verkehre werden überwiegend über die Bahnhofsstraße sowie über die St.-Martin-Straße / FO 4 zum Standort führen. Dadurch könnte der im Verkehrsgutachten empfohlene

Linksabbiegerstreifen in seiner konkreten Ausgestaltung perspektivisch an Bedeutung verlieren oder in der Praxis geringer erforderlich sein als prognostiziert.

Der Marktgemeinderat regt daher an, im Bebauungsplanverfahren die planerischen Voraussetzungen für einen Linksabbiegerstreifen zu schaffen, die tatsächliche Verkehrsentwicklung nach Inbetriebnahme jedoch unter Realbedingungen zu beobachten. Hierzu soll nach einer angemessenen Betriebszeit eine Verkehrszählung erfolgen und etwa zwei Jahre nach Eröffnung eine erneute Bewertung der Erforderlichkeit (ggf. Aktualisierung des Verkehrsgutachtens) durchgeführt werden.

Beschluss:

Durch die Vorhabenträgerin wurde eine Verkehrsstudie beauftragt. Im Ergebnis hat sich die Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur an der Kreisstraße bestätigt. Die Straße erhält hierzu eine gewisse Aufweitung, der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend erweitert.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass absehbare Änderungen im Verkehrsnetz (insbesondere die geplante Anbindung der Autobahnausfahrt Buttenheim zur St 2244 ab ca. 2027) zu einer Veränderung der Verkehrsströme führen können und damit Auswirkungen auf die tatsächliche Erforderlichkeit und Dimensionierung des Linksabbiegestreifens haben.

Abstimmungsergebnis: 14:4

8. Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 28.08.2025

[..] Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-4-6232-0043 „Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung.“

Ausmaße, Belegungsdichte und Erhaltungszustand des o.g. Bodendenkmals sind noch nicht abschließend erforscht. Vorgeschichtliche Bestattungsplätze können mitunter erhebliche Ausmaße annehmen und weit über den Ort der Erstentdeckung und die bisher bekannte Denkmalfläche hinausreichen. Zudem sind im Umfeld solcher Bestattungsplätze regelhaft die entsprechend zugehörigen Siedlungen zu erwarten.

Des Weiteren belegen mehrere Lesefunde und Luftbildbefunde sowie zahlreiche Bodendenkmäler in vergleichbarer Lage (Inv.-Nr. D-4-6232-0035, D-4-6232-0040, D-4-6232-0105, D-4-6232-0129, D-4-6232-0130, D-4-6232-0166, D-4-6232-0172, D-4-6232-0345, D-4-6232-0375, D-4-6232-0377) in der Umgebung des o.g. Planungsgebietes die besondere Siedlungsgunst des Regnitztals bei Eggolsheim. Aus den genannten Gründen sind im Bereich der o.g. Planung weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi (Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert). Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Aufgrund der Denkmalvermutung ist der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8. Abs. 1-2 BayDSchG im vorliegenden Fall nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher stattdessen, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.
[..]

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die nachrichtlichen Angaben zu Bodendenkmälern im Kontext des Plangebietes werden nachrichtlich in den Bebauungsplan bzw. in die Begründung des Bebauungsplans übernommen. Der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird durch einen Hinweis auf den Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bei jeglichen Bodeneingriffen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 18:0

9. Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 08.08.2025

In dem betroffenen Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass im betroffenen Bereich von uns betriebene Anlagen vorhanden sind. Wir haben zu Ihrer Information Übersichtspläne im Maßstab 1:1.000 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie die Anlagen unseres Unternehmens in den Planungsunterlagen zu berücksichtigen und weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln-de Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften DGUV-V3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Erdkabel erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter

<https://www.bavernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und Stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan bzw. in die Begründung werden Hinweise auf die einzuhaltenden Schutzabstände und -maßnahmen im Näherungsbereich von Versorgungsleitungen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 18:0

10. Stellungnahme DB Immobilien, Schreiben vom 11.08.2025

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Bebauungsplan. Beim o.g. Verfahren bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Deutsche Bahn AG ist gesetzlich verpflichtet, den sicheren Betrieb des Eisenbahnverkehrs zu gewährleisten. Diese Verpflichtung basiert auf einem umfassenden Rechtsrahmen, der durch § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) gestützt wird. Gemäß § 4 AEG müssen Infrastruktur und Fahrzeuge so gestaltet und betrieben werden, dass sie den Anforderungen der öffentlichen Sicherheit genügen. § 2 EBO konkretisiert diese Anforderungen, indem die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik vorgeschrieben werden.

Diese umfassenden Rechtsvorschriften unterstreichen die Verantwortung der Deutschen Bahn AG, durch technische und betriebliche Maßnahmen die Sicherheit des Bahnverkehrs zu gewährleisten. Verstöße gegen diese Vorgaben können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 64b EBO geahndet werden.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen des o.g. Bebauungsplans dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahnbundesamt am Verfahren zu beteiligen.

Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9-11, 80335 München.

1. Immobilienrelevante Belange

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichtse zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger

vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich. Bahnflächen dürfen ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden.

2. Infrastrukturelle Belange

Hinweise DB Energie GmbH

1. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 419 Nürnberg - Ebensfeld im Bereich der Masten Nr. 8148A bis 8149 mit einem gültigen Schutzstreifen beidseits von je 30,0 m bezogen auf die Leitungsachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 60,0 m) im bereits genannten Mastbereich, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
 2. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse. Es wird dem Antragsteller/Bauherrn empfohlen, die Lage des geplanten Bauwerks bzw. der geplanten baulichen Anlage zur Leitungsachse bzw. zu den Maststandorten vor Ort zu überprüfen. (Leitungsachse = Linie vom Lage-Mittelpunkt des Mastes Nr. 8148A zum Lage-Mittelpunkt des Mastes Nr. 8149)
 3. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Nutzungseinschränkungen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen (wie z. B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs-, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe-, Leitungs-, Photovoltaik- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden, Tankstellen, Energiegewinnungsanlagen, Gasverteilungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke bzw. baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü. NN (z. B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich. Gemäß der vorgelegten Planung sind innerhalb des o. g. Schutzstreifens nur eine Grünfläche und eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Alle geplanten Bauwerke bzw. bauliche Anlagen finden sich gemäß der vorgelegten Planung außerhalb des o. g. Schutzstreifens.
 4. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher in der Regel 3,5 m - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - nicht überschreiten.
 5. Änderungen des bestehenden Geländeniveaus - auch temporär - (wie z. B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.), die nicht Bestandteil der vorgelegten Planung sind, dürfen innerhalb des o. g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.
 6. Beim Einsatz von Gerätschaften (wie z. B. Kräne, Betonpumpen usw.) und bei Arbeiten/Aktivitäten von Personen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung müssen die vorgegebenen Höhenbegrenzungen der DB Energie GmbH eingehalten werden.
- Es ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass ein Sicherheitsabstand von Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten (wie z. B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) von mehr als 3,0 Meter zu den Seilen der Bahnstromleitung immer gewährleistet ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Seile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangsverhalten in Betracht gezogen werden müssen. Um diesen Sicherheitsabstand im Geltungsbereich der Anfrage einhalten zu können, dürfen Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten die in folgender Tabelle aufgeführten Höhen in Meter über Normal Null (ü. NN) innerhalb der genannten Gefährdungsbereiche nicht überschreiten.

von Mast-Nr. (Mastmitte= Längsstation=0 m)	längs der Leitungsachse in Richtung Mast-Nr.	Längsstation in m		innerhalb des Gefährdungsbereichs (bezogen auf die Leitungsachse) in m	Grenze für Personen und Gerätschaften in m ü. NN
		von	bis		
8148A	8149	27	75	2x 16,0	267,0
8148A	8149	75	123	2x 16,0	265,5

Diese ü. NN-Höhen wurden ermittelt unter Zugrundelegung des größtmöglichen Ausschwingens der Seile und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich.

Wegen der großen Vielfalt und Unterschiede bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass auch bei jeder Bewegung oder Verlagerung, jedem Ausschwingen - insbesondere von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln -, Wegschnellen oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei Arbeiten benutzt werden, auch von diesen die Einhaltung des o. g. Sicherheitsabstands gewährleistet ist.

Außerdem sind die nachfolgenden Punkte vom Vorhabenträger, von den für die Arbeiten verantwortlichen Personen sowie vom bauausführenden Personal zu beachten:

i. Das beiliegende „Merkblatt über Unfallgefahren bei Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Hochspannungsleitungen der DB Energie GmbH“ ist zwingend zu beachten und dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben.

ii. Die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 sind einzuhalten.

Der Aufstellort, die Auslegerhöhe und der Schwenkbereich der Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten sind hierbei zu berücksichtigen.

Sollten Arbeiten in einem anderen als dem o. g. Mastbereich geplant sein, sind die maximal zulässigen Höhen für Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten für diese Bereiche bei uns separat anzufragen.

Grundsätzlich sind die dem Vorgang beiliegenden Aufstellorte und Höhen von Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten nicht Teil unserer Prüfung des Vorgangs. Die Prüfung und Einhaltung der zulässigen Höhen für Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers.

Kranstandorte dürfen nur so gewählt werden, dass der Kran zu keinem Zeitpunkt in die Bahnstromleitung fallen kann. Ein Überschwenken der Bahnstromleitung mit dem Kranausleger sowie allen An-/Aufbauten des Krans darf zu keinem Zeitpunkt stattfinden.

7. Für Bauwerke bzw. bauliche Anlagen innerhalb des o. g. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

8. Lagerung von feuergefährlichen, sprenggefährlichen und zum Zerknall neigenden Stoffen sind innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung nicht zulässig.

9. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

10. Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder -26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 jeweils in der aktuellen Fassung. Auf die erhöhte Unfallgefahr bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen wird besonders hingewiesen. Die für die Sicherheit bei den Arbeiten/Aktivitäten verantwortlichen Personen müssen vom Antragssteller/Bauherrn auf die o. g. Sicherheitsmaßnahmen hingewiesen werden.

Die endgültigen Baupläne sind uns vor Erstellung der Bauwerke bzw. der baulichen Anlagen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge vorzulegen.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Bitte wenden Sie sich für Belange der DB Energie GmbH an Herrn Georg Minich, Fachbereich Bahnstromleitung (I.ET-S-S 3). Sie erreichen Herrn Minich bei der DB Energie GmbH, Richelstraße 3, 80634 München, Tel. +49 89 1308 85003, intern 962 85003, Mobil: 01523 741 2654 oder per Mail: infrastruktur.dbenergie-sued@deutschebahn.com

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Wir bitten Sie als Bauherrn, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die den Bau ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB InfraGO AG, Griesbachstraße 7, 76185 Karlsruhe, Tel: 0721 938 5965 Fax: 069 265 57986, Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Sollten sich durch das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behält sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Bahnstromtrasse mit Schutzstreifen beiderseits der Leitungssachse von 30 Metern wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. In diesem Schutzstreifen sind keine baulichen Anlagen geplant. Die weiteren Hinweise zu Maßnahmen bei Arbeiten im Näherungsbereich der Bahnstromtrasse werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 18:0

11. Stellungnahme Deutsche Telekom, Schreiben vom 04.09.2025

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Wir bitten Sie dies bei Ihren Planungen entsprechend zu berücksichtigen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG. Diese sind aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich. Der Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline unter der kostenfreien Rufnummer 0800 / 330 1903 in Verbindung setzt. Zum Zweck der Koordinierungsmöglichkeiten bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die einzuhaltenden Schutzabstände bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von unterirdischen Versorgungsleitungen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 18:0

12. Stellungnahme Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 26.08.2025

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o. g. Planung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelhandel Bahnhofstraße“ berührt, da sich die nächste, westlich gelegene Bahnlinie 5900, Nürnberg Hbf – Bamberg, in ca. 225 m Entfernung zu den im Planungsumgriff befindlichen verfahrensgegenständlichen Flurstücken befindet. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch insoweit keine Bedenken:

1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten.

2.) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

3.) Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, über die Adresse Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am vorliegenden Verfahren zu beteiligen, sofern dies nicht bereits geschehen ist. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die DB Immobilien wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt und hat sich zur Planung geäußert. Die Hinweise zur erforderlichen Gewährleistung des Eisenbahnbetriebs sowie zu den Emissionen werden in die Begründung des Bebauungsplans übernommen.

Abstimmungsergebnis: 18:0

13. Stellungnahme Fernwasserversorgung Oberfranken, Schreiben vom 07.08.2025

Anbei finden Sie unsere Planunterlagen für den Bereich Eggolsheim.

Wie aus den Unterlagen ersichtlich befindet sich hier die FWO-Leitung DN600 GGG mit Steuerkabel.

Bitte beachten Sie, dass unsere Planunterlagen nur als Vorabinformation für Ihre Planung gilt. Für eine genaue Lagebestimmung muss eine Einweisung von unserem Haus vor Ort erfolgen.

Wir weisen darauf hin, dass die Anlagen der FWO durch Grunddienstbarkeiten dinglich gesichert sind.

Die Außengrenzen des Schutzstreifens (3 m beidseitig von Rohrachse) werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Auf dem Schutzstreifen dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden. Der Schutzstreifenbereich ist im Urzustand zu belassen und darf nicht bepflanzt werden. Bepflanzungen sind so anzuordnen, dass Äste etc. nicht in den lichten Schutzstreifenbereich hineinragen.

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Lage der Hauptwasserleitung mit Schutzstreifen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: 18:0

14. Stellungnahme Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 01.09.2025

Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB.

Grundsätzlich steht der Landesbund für Vogel- und Naturschutz e.V. (LBV) dem Bauvorhaben offen gegenüber. Im Sinne des freiwilligen Artenschutzes bitten wir zusätzlich zu den bereits angedachten Baumpflanzungen auf dem Gelände, die Maßnahmen aus unserem beigefügten Bauratgeber zu berücksichtigen. Des Weiteren möchten wir anregen das Areal mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen.

Für Rückfragen oder fachlichen Austausch stehe ich gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung wird ein Hinweis auf den Bauratgeber des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e.V. aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 18:0

15. Stellungnahme GasLINE Schreiben vom 08.08.2025

von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Beschluss:

Die Stellungnahme der GasLINE GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 18:0

16. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Kronach, Schreiben vom 04.09.2025

1. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz

1.1 Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Wasserschutzgebiete bzw. deren Schutzzonen oder Quellschutzgebiete sind nicht berührt. Die Wasserversorgung erfolgt vollständig über die Eggolsheimergruppe und ist als versorgungssicher zu beurteilen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des wassersensiblen Bereichs des Eggerbaches.

1.2 Vorsorgender Bodenschutz

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

2. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung

Im Planungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine Gewässer. Die Brettig fließt weiter östlich und ist durch die Autobahn vom Planungsgebiet abgegrenzt. Der Eggerbach fließt südlich jenseits der

Ortsstraße. Das Gebiet befindet sich allerdings in einem wassersensiblen Bereich, aufgrund von Bodenbeschaffenheit oder Topographie besteht demnach eine erhöhte Wahrscheinlichkeit für hohe Grundwasserstände. Zur Unterstützung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements wurde am 1. Februar 2024 durch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (unter <https://s.bayern.de/hios>) veröffentlicht.

Die Hinweiskarte liefert erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen. Sie gibt Hinweise von Sturzflutgefahren, zeigt potenzielle Fließwege und überflutungsgefährdete Geländesenken auf, die in gemeindlichen Planungen und Konzeptionen für künftige Bauvorhaben, Bewirtschaftungsweisen und zur bedarfsweisen Fortschreibung der Alarm- und Einsatzpläne in den Gemeinden mittelbar Berücksichtigung finden sollten.

Eine Verstärkung des Oberflächenabflusses infolge von Flächenversiegelung kann zu einer Verschärfung der Abflusssituation für den Ort selbst und für umliegende Ortschaften (Unterlieger) führen. Dem ist durch geeignete Maßnahmen („Schwammstadt“) entgegenzuwirken.

Im vorliegenden Fall verzeichnet die HIOS-Karte auf der Fläche selbst nur mäßige Oberflächenwasserabflüsse, gegenüber denen Vorsorgemaßnahmen zu treffen sind. Es könnte Anzeichen für eine überflutungsgefährdete Geländesenke geben.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 37 WHG der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf. Nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Abflussgeschehen und die Hochwasserrückhaltung sind grundsätzlich zu vermeiden.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Ob ggf. abflussverzögernde Maßnahmen zur Reduktion des Oberflächenabflusses erforderlich sind, kann z.B. durch Erhebung von Daten zu den örtlich vorliegenden topographischen und hydrologischen Verhältnissen (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) oder durch eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung abgeschätzt werden.

Zur angemessenen Berücksichtigung von Sturzflutgefahren in der Bauleitplanung und Entwicklungsplanung wird auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ (www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeits-hilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf) verwiesen.

3. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerschutz

Mit der Abwasserentsorgung im Trennsystem besteht Einverständnis.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind folgende Regelwerke zu beachten:

- DWA-A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen)

Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung

nach DWA-A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. LfU-Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).

- DWA-Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)

- DWA A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser).

- Technische Gründächer mit Rückhaltefunktion des Niederschlagswassers werden empfohlen (besonders bei schlechter Versickerung des Bodens oder bei Problemen mit Regenrückhaltungen).

- Zisternen zur Sammlung des Regenwassers und zur Bewässerung werden empfohlen. Ein wasserrechtliches Verfahren ist gegebenenfalls durchzuführen.

4. Altlasten

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beim Landratsamt Forchheim vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

5. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Hinweise und Anmerkungen können wir der Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht zustimmen.

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. In den Bebauungsplan werden Hinweise auf die im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes anzuwendenden technischen Regeln aufgenommen.

Die Lage des Plangebietes in einem wassersensiblen Bereich wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei den Erdaufschlüssen im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde kein Grundwasser festgestellt. Ggf. ist bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit dem Auftreten von aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Die Hinweise zu Oberflächenabflüssen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin werden in den Bebauungsplan Hinweise auf die zu berücksichtigenden technischen Regeln bei der Niederschlagswasserbeseitigung aufgenommen. Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes sind im Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet verzeichnet. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei auftretendem Altlastenverdacht und die dann erforderliche Hinzuziehung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG wird in die Unterlagen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 18:0

II.) Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht.

1. Stellungnahme Ö1 vom 27.07.2025

Aufgrund der beabsichtigten Bebauung der Fl.Nrn. 2107 und 2109 sind für mich als Bewirtschafter die beiden Flurstücke Fl.Nrn. 2106 und 1883 nur noch über den Weg mit der Fl.Nr. 2293 zu erreichen. Der Weg ist total zugewachsen und im jetzigen Zustand mit landwirtschaftlichen Maschinen nicht mehr befahrbar. Vorne am Eck zum Grundstück 2115/1 steht ein Strauchstock der dringend entfernt werden müsste um überhaupt um die Kurve fahren zu können. Weiter hinten ist er vom Damm her ziemlich zugewachsen. Deshalb bitte ich Sie, den Weg freizuschneiden, damit er wieder befahrbar wird.

Beschluss:

Die Erschließung der genannten Grundstücke erfolgt über den öffentlich gewidmeten Weg Fl.Nr. 2293. Die beschriebene Vegetation wurde bereits Ende letzten Jahres zurückgeschnitten und der Strauchstock entfernt. Die Befahrbarkeit des landwirtschaftlich genutzten Weges wurde somit wiederhergestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Situation im Auge zu behalten und den gemeindlichen Bauhof erforderlichenfalls mit Nachfolgearbeiten zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: 18:0

2. Stellungnahme Ö2 vom 02.09.2025

Vorbemerkung

Da die Planungs-Unterlagen offensichtlich aus anderen Projekt-Planungen übernommen wurden und die Planung zeitlich „mit heißer Nadel“ eilig gestrickt wurde (z.B. Flur-Nummer 1883, Stadtgebiet, mehrere Rechtschreibfehler, Werbepylon), möchte ich folgende Anregungen zum Überlegen geben:

1. Zweiter Fluchtweg nötig

Bisher ist nur ein Fluchtweg für PKW und Fußgänger über die einzige Zufahrt/Ausfahrt vorgesehen. Bei der Konzentration mit sehr vielen Stellplätzen (max. 100) und mit geplanten ca. 1200 Kunden pro Tag sollte für den Ernstfall ein zusätzlicher 2. Fluchtweg für PKW und Fußgänger ermöglicht werden.

2. Veränderter Anlieferweg für LKW

Die bisherige Planung sieht eine Anlieferung durch LKWs von der Einfahrt geradeaus, dann nach links am Eingang des Marktes vorbei mit nötiger Rückwärtsfahrt und Entladung am nördlichen Ende des Gebäudes vor. Der schräg geplante Weg zur Entladungsrampe erscheint fahrtechnisch etwas problematisch. Durch die mögliche Weg-Kreuzung der LKW mit Fußgängern sollte dort eine Gefährdung vermieden werden.

Dazu zwei Vorschläge:

a) Entladeort mit veränderter Ausfahrt

Bei einem Fahrtweg des LKW geradeaus entlang des Gebäudes könnte eine Entladung der LKW links in das Gebäude erfolgen. Nur eine minimale Begegnung mit Kunden, die ihren PKW in diesem Bereich parken, wäre möglich. Die dann entfallenden Stellplätze könnten am bisher vorgesehenen Entladebereich entstehen. Das Gelände könnte der LKW nach dem Ladevorgang rechts über den bisherigen landwirtschaftlichen Weg (Flurnummer 2293) verlassen. Dieser Weg könnte auch im Fall einer Katastrophe als 2. Fluchtweg für PKW genutzt werden. Ein LKW-tauglicher Ausbau eines Teilstücks der veränderten Ausfahrt wäre dafür erforderlich.

b) Entladeort mit Wenden der LKW

Alternativ könnte die Entladerampe am hinteren rechten Ende des geplanten Gebäudes eingeplant werden. Der LKW müsste bei der Anfahrt rechts entlang des Gebäudes das hinter der Flur-Nr. 2115/1 (Haller Druck) liegende Endstück des Grundstücks rechts als Rangierfläche nutzen, anschließend rückwärtsfahren, entladen und wieder nach rechts entlang des Gebäudes ausfahren. Entfallende Stellplätze könnten am bisher geplanten Rangierbereich entstehen. Die bisherigen 8 m breiten Fahrbahnen für die LKW-Entladung vor dem Gebäude könnten reduziert werden und weitere Stellplätze als Ausgleich entstehen. Eine Kreuzung der Wege von Kunden und LKW wären somit minimiert. Ebenso ist die Lärmbelastung bei evtl. Entladung nachts für die Anwohner reduziert.

3. Zugangsweg zum bzw. vom Bahnhof einplanen

Bisher ist ein Zugang/Ausgang für PKW/LKW und Fußgänger aus dem Plan ersichtlich. Einfriedung des Geländes mit Zaunanlagen in maximaler Höhe 1,80 m ist möglich (s. Entwurf unter 5.4.) Da der Standort, wie in A.5.1. erwähnt, nur ca. 400 m zum Bahnhof Eggolsheim entfernt ist, sollte ein (möglichst barrierefreier) direkter Weg für Fußgänger vom Ausgang des REWE-Marktes zum äußersten Westrand möglich sein. Dies gilt ebenso für mögliche Kunden, die vom Bahnhof kommen. Dieser Weg entzerrt auch die Konzentration von Autoverkehr und Kunden auf den bisher einzigen Zugang/Ausgang.

4. Höhe eines Werbepylons minimieren

In der Planskizze sind zwei Standorte von Pylonen mit 9,25 m und 15 m eingezeichnet. Wir sind hier auch ein Mischgebiet und kein Industriegebiet wie z.B. Forchheim -Süd mit riesigen Werbepylonen weit von der Autobahn aus sichtbar. Ein Werbe- Pylon- wie im Entwurf unter 5.3.2. vorgesehen- wäre von der Kreisstraße FO 4 („Kamelbuckel“) aus gut sichtbar. Als Werbeträger reicht deshalb die Höhe eines Pylons mit etwas höher als die vorhandene Straßenbeleuchtung aus. Die Beleuchtung eines Pylons muss zum Schutz der Anwohner wie die anderen Werbeanlagen von 22 bis 6 Uhr ausgeschaltet bleiben.

Beschluss:

Ein zweiter Fluchtweg ist nicht erforderlich. Das Grundstück grenzt in ausreichender Breite an öffentliche Straßenverkehrsflächen. Es werden sich auch nicht 1.200 Personen wie vermutet gleichzeitig auf dem Grundstück aufhalten. Bedenken wurden auch von der zuständigen Brandschutzstelle nicht vorgetragen.

Es kann nicht erkannt werden, dass die vom Einwendungsführer vorgeschlagenen alternativen Fahrtstrecken zu der Anlieferungsrampe mit geringerem Risiko für fußläufige Kunden verbunden ist. Eine direkte Ausfahrtsmöglichkeit zur Kreisstraße ist nicht gegeben. Eine Nachtanlieferung wird im Bebauungsplan ausgeschlossen bzw. ist im Baugenehmigungsverfahren zu beurteilen.

Eine Einfriedung, insbesondere zum Straßenraum ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig, aber entsprechend des Vorhabens- und Erschließungsplans nicht geplant. Im Plan wird vorgesehen, dass die begrünten Flächen von der nordwestlichen Grundstücksecke sowie von dem für eine Bushaltestelle vorbereiteten Standort durch Fußgänger gequert werden können.

Die Festsetzungen zum Werbepylon werden konkretisiert. Zulässig sein soll weiterhin max. ein Pylon. Dessen maximale Höhe von 15,0 Meter wird beibehalten, um dem berechtigten Wunsch des Marktbetreibers nach Werbung gerecht zu werden. Insgesamt werden zwei alternative Pylonstandorte festgesetzt. Nur auf dem nördlichen Standort ist jedoch die Errichtung eines Pylons von 15,0 Meter Höhe zulässig. Auf dem näher an die Straße heranrückenden Standort im Bereich der Zufahrt wird die Höhe des Pylons auf maximal 9,25 Meter beschränkt. Der Bebauungsplanvorentwurf enthält bereits Regelungen, nach denen eine nächtliche Beleuchtung ausgeschlossen ist. Hieran wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis: 17:0

Marktgemeinderat Rudolf Fischer war bei der Abstimmung nicht anwesend.

3. Stellungnahme Ö3 vom 05.09.2025

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum geplanten Neubau eines REWE-Marktes in der Bahnhofsiedlung erhebe ich hiermit fristgerecht Einwendungen nach § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB. Ziel dieser Einwendung ist die Sicherung der Lebens- und Wohnqualität der Anwohner gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB („gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“) sowie die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

I. Lärmschutz

Rechtsgrundlage: § 50 BImSchG – Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

TA Lärm, Nr. 6.1 (Beurteilungspegel für allgemeine Wohngebiete) Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) – Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Unsere Forderungen:

1. Parkplatzanordnung:

Stellplätze sind so zu planen, dass Lärm in Richtung der Wohngebäude minimiert wird (z. B. durch natürliche Lärmschutzhecken, Erdwälle, Schallschutzwände). Parkplätze möglichst weit von den Wohnhäusern entfernt, bevorzugt in Richtung FO4.

2. Lieferverkehr:

An- und Abfahrt der Liefer-LKW ausschließlich über die FO4; keine Zufahrt über die Bahnhofstraße in Richtung der Gleise.

3. Kühlaggregate: Lärmisolierte Aufstellung; Positionierung ausschließlich in Richtung FO4.

4. Anlieferzeiten: Zulieferungen nur innerhalb der Geschäftszeiten (§ 22 Abs. 1 BImSchG).

5. Rückfahrwarnsignale: Tore und Zufahrten so anordnen, dass das akustische Warnsignal („Piepen“) nicht direkt in den Wohnbereich abstrahlt (mögliche Umstellung auf visuelle Warnsysteme prüfen).

II. Licht- und Luftbelastung

Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 1 BImSchG – Schutz vor Lichtimmissionen DIN EN 12464-2 – Beleuchtung von Außenbereichen § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB – Klimaschutz, Luftqualität Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG)

Unsere Forderungen:

1. Werbebeleuchtung: Reduzierung auf gesetzlich notwendiges Minimum; vollständige Abschaltung zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.

2. Pylonhöhe: Begrenzung auf max. 9 m, ausreichend für Sichtbarkeit ohne übermäßige Lichtabstrahlung.

III. Flächengestaltung

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB – Begrünungspflicht Art. 7 BayBO – Gestaltung baulicher Anlagen Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Unsere Forderungen:

1. Begrünung: Parkflächen mit großkronigen Bäumen und insektenfreundlicher Bepflanzung versehen. Verwendung standortgerechter, heimischer Pflanzenarten.

2. Sicherung nach Ladenschluss: Schrankenanlage zur Verhinderung von unbefugten PKW-Nutzungen (Autorennen, „Drift-Donuts“), Jugendtreffpunkt (motorisiert)

3. Kein LKW-Parkplatz:

„Vermeidung von Dauerparkplätzen für LKW, wie sie am ‚Schandfleck‘ Hallerdruck vorhanden sind. Es ist bedauerlich, dass kein Einvernehmen mit dem Eigentümer des Hallerdruck-Geländes über einen Verkauf erzielt werden konnte, wodurch potenzielle flächenbezogene Vorteile für die Neubebauung des Rewe-Marktes und langfristig auch eine bessere Flächennutzung verloren gehen.“

4. Kein Altlasten-Container: Bereits ausreichend in der näheren Umgebung vorhanden!

5. Fahrradstellplätze: Ausreichend überdachte und beleuchtete Fahrradabstellanlagen gemäß § 2 BayBO sollten installiert werden.

IV. Verkehrsanbindung

1. Alternative Nutzung / Verkehrsführung

Prüfung der Einbindung des angrenzenden Hallerdruck-Geländes, beispielsweise für Zu- und Ausfahrten mit dem Ziel, die Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße zu verringern.

2. Bushaltestelle

„Eine Bushaltestelle soll direkt auf dem REWE-Marktgelände eingerichtet werden, um für alle Kundinnen und Kunden des regionalen Einzugsgebietes die Möglichkeit der Einkaufsmarktnutzung (u.a. auch für Senioren, Menschen mit Behinderung) sicherzustellen.

Falls eine direkte Umsetzung auf dem REWE-Marktgelände baulich nicht möglich ist, sollte eine vorgelagerte Haltestelle auf der Straßenseite der Einfahrt zum Marktgelände installiert werden, die die An- und Abfahrt des Kundenkreises des Rewe-Marktes gezielt unterstützt. Dadurch entsteht eine bequeme, sichere und barrierefreie Verbindung zum Markt.

V. Abschließender Hinweis

Generell sprechen wir uns mehrheitlich für die Entscheidung über die Installation/Bau des Rewe-Marktes in der Bahnhofsiedlung des Marktes Eggolsheim aus. Im Detail sollten weitere Überlegungen (siehe oben) mit in Planung und Umsetzung gelegt werden, um für die betroffenen direkten Anlieger und der Bewohner der Bahnhofsiedlung eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die hier genannten Punkte sind im Rahmen der Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen, um schädliche Umwelteinwirkungen und Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu verhindern.

Sollten diese Einwendungen unberücksichtigt bleiben, behalte ich mir vor, gemeinsam mit weiteren Betroffenen Protestaktionen einzuleiten, wie es bereits bei vergleichbaren Projekten (z. B. Geis-Station) der Fall war.

Beschluss:

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Die Geräuschquellen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung bewertet. Das Gutachten wird den Planunterlagen beigelegt. Im Ergebnis verursachen die Gewerbelärmemissionen des Plangebietes unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen an den relevanten Immissionsorten keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, wenn sichergestellt wird, dass keine nächtliche Nutzung der Stellplatzanlage vorgesehen wird, keine Nachtanlieferung erfolgt und die haustechnischen Anlagen wie im Gutachten angenommen umgesetzt werden. Etwaige Geräusche durch Rückfahrwarner beschränken sich auf das Zurückstoßen bei der Anlieferung; diese ist nur im Tagzeitraum zulässig und erfolgt weitmöglichst abgewandt von den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld. Eine nächtliche Nutzung des Stellplatzes auch durch Fremdnutzungen (z. B. Abstellen von LKWs, motorsportähnliche Aktivitäten oder Ähnliches) sind unzulässig und sind ggf., auch aus Eigeninteresse des Marktbetreibers wirksam zu unterbinden. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht jedoch nicht. Heckenpflanzungen weisen keinerlei wirksamen Immissionsschutz auf. Aktiver baulicher Lärmschutz zwischen Stellplatzanlage und Bahnhofstraße ist aus städtebaulichen Gründen abzulehnen und wäre auch nur bedingt wirksam. Lärmschutzwände erscheinen unverhältnismäßig, da auch ohne diese ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist.

Hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes können somit insgesamt gesunde Wohn- und Lebensbedingungen im Umfeld sichergestellt werden.

Eine Zufahrt in das Plangebiet unmittelbar von der Kreisstraße ist nicht möglich, da hiermit die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf dieser übergeordneten Straße beeinträchtigt würde. Die hierfür erforderlichen Grundstücke würden auch nicht zur Verfügung stehen. Auch höhenmäßig wäre dies kaum umsetzbar.

Hinsichtlich der Werbebeleuchtung und der Pylonhöhe wird auf den Beschluss zur Stellungnahme Ö2 verwiesen.

Öffentlich zugängliche Wertstoffsammelbehälter sind nicht Bestandteil des Vorhabens.

Die Gemeinde wird einen Teil des Vorhabensgrundstücks entlang der Bahnhofstraße behalten, um in Abstimmung mit dem ÖPNV eine Bushaltestelle realisieren zu können. Basis für die Dimensionierung ist das Ergebnis des Verkehrsgutachtens, das den Planunterlagen beigelegt wird und Eingang in die Planung gefunden hat.

Abstimmungsergebnis: 18:0

4. Stellungnahme Ö4 vom 06.09.2025

Ich bin Eigentümer des gegenüberliegenden Mietshauses in der Bahnhofstraße 37 und möchte ein paar Vorschläge und Ideen zum geplanten Rewe-Bau einbringen.

Es reicht ein beleuchteter Rewe-Pylon mit einer Höhe von ca. 10 Meter als Werbung, der nach Ende der Öffnungszeiten ausgeschaltet werden sollte.

Den Anlieferverkehr des Marktes sollte man die Möglichkeit geben, geradeaus mit dem LKW hineinzufahren und hinter dem Gebäude abzuladen, damit die Lärmbelastung für die Nachbarn so gering wie möglich ist.

Die Ausfahrt für den Lieferverkehr sollte über eine zusätzliche Ausfahrt zwischen der Först Halle und der Kreisstraße FO 4 erfolgen.

Falls der Geschäftserfolg für Rewe ausbleibt, haben wir dann ein weiteres leerstehendes Gebäude in Eggolsheim?

Für alle Einwohner des Ortskernes wäre eine Einkaufsmöglichkeit in der Ortsmitte, wie bisher z. B. am alten Edeka-Standort, das Beste. Diese soziale Komponente darf die Gemeinde Eggolsheim nicht unterschätzen und sollte auch nicht aus den Augen verloren werden. Sind die Möglichkeiten z. B. einer 24/7 Nahkauf Box am alten Edeka-Standort geprüft worden?

Beschluss:

Der Marktgemeinderat verweist hinsichtlich der Zufahrten für die Anlieferung und dem Werbepylon auf seine Beschlüsse zu den Stellungnahmen Ö1 bis Ö3.

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens wurden alternative Standorte für die Schaffung eines neuen Nahversorgungsangebotes geprüft. Diese konnten jedoch mangels Flächenverfügbarkeit nicht weiterverfolgt werden. Der geplante Standort ist aus Sicht des Marktgemeinderates insbesondere aufgrund der Nähe zum Bahnhof durchaus geeignet, um die Nahversorgung im Gemeindegebiet zu sichern. Der Marktgemeinderat erachtet es insbesondere für bedeutsam, ein möglichst umfangreiches Angebot an Nahversorgung zu gewährleisten, das mit Automaten oder 24/7-Einrichtungen nicht umgesetzt werden kann. Ein Leerfallrisiko ist für eine Immobilie immer gegeben; ein Bedarf des Ausbaus der Nahversorgung ist aus Sicht des Marktgemeinderats überaus gegeben, so dass für den geplanten Markt auch eine hinreichende wirtschaftliche Perspektive bestehen dürfte. Für den ehemaligen Standort am Hirtentor werden seitens des Eigentümers, der Gewerbe- und Wohnbau Eggolsheim GmbH (GWE) Alternativen geprüft und baldmöglichst umgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 18:0

5. Stellungnahme Ö5 vom 09.09.2025

Durch den Rewe-Markt ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anlieger zu rechnen. Bei der Planung ist deshalb folgendes zu beachten: Die zu erwartende PKW-Anzahl ist enorm. Die Anordnung des Parkplatzes sollte man so gestalten, dass möglichst viel Lärm „geschluckt“ wird. Mögliche Hecke um den Parkplatz. Parkplatz Richtung FO4 ausrichten. Ebenso sollte die Anfahrt unmittelbar von der FO4 aus erfolgen und nicht von der Bahnhofstrasse in Richtung Gleise.

Kein weiterer Lärm durch Kühltaggregate, Lüftungsanlagen (diese müssen entsprechend isoliert sein). Entsprechende Anlagen sind in Richtung der Verbindungsstraße FO 4 zu platzieren

Hinsichtlich der Lichtverschmutzung ist die Werbe-Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren; und während der Nacht, außerhalb der Geschäftszeiten gänzlich zu verzichten.

Warum muss der (einer ist genug) Werbepylon so überdimensional hoch sein? Die Höhe, etwas höher als die Straßenbeleuchtung wäre völlig ausreichend.

Die Tore für die Anlieferungen sollten so platziert werden, dass die Anwohner nicht ständig durch das „Piepen“ der LKWs bei Rückwärtsfahrten gestört werden. Mögliche Ausrichtung zur Autobahn oder Richtung FO 4, nicht in Richtung Wohngebiet! An- und Abfahrten der Zulieferer nur während der Geschäftszeiten.

Gestaltung der versiegelten Fläche (Parkplatzes) mit möglichst vielen neuen Bäumen, Pflanzen. Es gibt eine Vielzahl von Bäumen, welche für Parkplätze geeignet sind.

Das Gelände sollte mit Schranken nach Ladenschluss geschlossen werden. Es sollte keine weitere Fläche für „Auto-Raser und „Drift Donuts“ angeboten werden (wie im Wendekreis bei Schottwiesen-Ost), Kein zusätzlicher LKW-Parkplatz über Nacht!!!

Wären denn eine Einfahrt und eine zusätzliche Ausfahrt nicht praktischer? Eine gemeinsame Ein/Ausfahrt würde doch zusätzliche PKW-Wartezeit mit zusätzlichen Abgasen bedeuten! Mögliche Einfahrt oder Ausfahrt auf Parkplatz Rewe entlang der Straße neben „Hallerdruck“ und FO 4.

Keine Altglas-Container!

Ausreichend Fahrradstellplätze erforderlich.

Wir hoffen inständig, dass es hierzu einer einvernehmlichen Regelung und Berücksichtigung dieser Einwände kommt, auch um andauernde Protestaktionen der Anwohner von Anfang an zu vermeiden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat verweist auf die Beschlüsse zu den Stellungnahmen Ö1 bis Ö4.

Abstimmungsergebnis: 18:0

III.) Beschluss zur Abwägung:

Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Stellungnahmen untereinander und gegeneinander wird den Abwägungsvorschlägen des Planungsbüros bezüglich der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) vorgebrachten Anregungen zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 18:0

Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Begründung in der Fassung vom 27.01.2026 sowie den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Marktgemeinderat beschließt, die Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro, die vorgenannten Verfahrensschritte vorzubereiten und durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.



Eggolsheim, 29. Januar 2026

Andrea Batz