



Markt Eggolsheim
Landkreis Forchheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmitteleinzelhandel Bahnhofstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Endfassung vom 24.06.2026

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Markt Eggolsheim
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Georg Eismann

Hauptstraße 27
91330 Eggolsheim

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Matthias Fleischhauer
Stadtplaner ByAK

Nicolas Schmelter
B. Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Hermann Klar
M. Eng. Stadtplanung

Planstand Endfassung vom 24.06.2026

Nürnberg, 24.06.2026
TB MARKERT

Eggolsheim, _____
Markt Eggolsheim

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Georg Eismann
1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Vorbemerkungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	4
A.3	Ziele und Zwecke	4
A.4	Verfahren	4
A.5	Ausgangssituation	5
A.5.1	Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile	5
A.5.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.6	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.6.1	Übergeordnete Planungen	6
A.6.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	8
A.6.3	Naturschutzrecht	8
A.6.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	9
A.6.5	Wasserhaushalt	15
A.6.6	Immissionsschutz	15
A.6.7	Denkmalschutz	15
A.7	Planinhalt	18
A.7.1	Räumlicher Geltungsbereich	18
A.7.2	Art der baulichen Nutzung	18
A.7.3	Maß der baulichen Nutzung	18
A.7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
A.7.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Einfahrten	18
A.7.6	Örtliche Bauvorschriften	18
A.7.7	Immissionsschutz	19
A.7.8	Grünordnung	20
A.7.9	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	22
A.7.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	26
A.7.11	Flächenbilanz	28
A.8	Hochwasserschutz und Starkregenereignisse	28
A.9	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	29
B	Rechtsgrundlagen	31
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	31
D	Anhang	32

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Der Markt Eggolsheim verfolgt das Ziel, das Einzelhandelsangebot und die Nahversorgung im Stadtgebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die aktuellen Bestrebungen der KRAUSE Bauträger-Holding GmbH, auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Bahnhofstraße einen großflächigen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Bei Einzelhandelsmärkten wird nach gängiger Rechtsprechung ab einer Verkaufsfläche von 800 m² von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgegangen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Zur Realisierung des großflächigen Lebensmittelmarktes auf den Grundstücken Flst.-Nr. 2107, und 2109 sowie Teilflächen der Flst.-Nr. 1875, 2294, 2297, 2298 und 2304, Gmkg. Eggolsheim, wird somit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmitteleinzelhandel Bahnhofstraße“ erforderlich.

A.2 Vorbemerkungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Vorhabenträger hat beim Markt Eggolsheim einen Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, um die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf den Plangrundstücken zu schaffen.

Der Markt Eggolsheim hat sich entschlossen diesem Antrag zu entsprechen und die Ansiedlung im Wege eines solchen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu ermöglichen. Hintergrund für die Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, dass im Wege des Vorhaben- und Erschließungsplanes und aufgrund der Befreiung vom Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und der BauNVO (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB) eine detaillierte Steuerung des anzusiedelnden Vorhabens möglich ist.

Zwischen dem Vorhabenträger und dem Markt Eggolsheim wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Durch den Abschluss des Durchführungsvertrages wird außerdem sichergestellt, dass das Vorhaben auch verwirklicht wird. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger, bereit und in der Lage zu sein, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Dies wird durch schriftliche Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes nachgewiesen.

Dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. Dieser ist, einschließlich der zugrundeliegenden Gutachten, Bestandteil des Bebauungsplans. Mit der Planung macht sich der Markt Eggolsheim die städtebauliche Konzeption des Vorhabenträgers zu eigen.

A.3 Ziele und Zwecke

Ziel der Planung ist es, die Lebensmittelversorgung des Marktes Eggolsheim und seinen Teilgemeinden zu sichern. Hierzu soll die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Marktgemeindegebiet ermöglicht werden.

A.4 Verfahren

Aufgrund der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung erfolgt die Einordnung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und wird im beschleunigten Verfahren § 13a BauGB i.V.m.

§ 12 BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung anzupassen.

A.5 Ausgangssituation

A.5.1 Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Zentralorts Eggolsheim, der sich zwischen der Autobahn A 73 und der S-Bahn-Trasse befindet. Die Grundstücke liegen ca. 400 m vom S-Bahnhof Eggolsheim und ca. 1,3 km vom Ortskern entfernt.

Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, die Grundstücke der Verkehrsflächen in öffentlicher Hand.

A.5.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.5.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und südlich grenzen Flächen eines Speditionsunternehmens und einer Kfz-Werkstatt an. Östlich verläuft die Autobahn A 73.

Im Westen grenzt ein Mischgebiet an, in dem sowohl Wohngebäude als auch gewerbliche Betriebe verortet sind.

A.5.2.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die westlich verlaufende Bahnhofstraße, die im Südosten über die Kreisstraße FO 4 den Ortskern sowie den Ortsteil Neuses a.d. Pegnitz anbindet.

Über den nahegelegenen Bahnhof bestehen S-Bahn- und Regionalzugverbindungen nach Bamberg und Nürnberg sowie Busverbindungen Richtungen Ebermannstadt und Forchheim.

A.5.2.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Leitungen, darunter Leitungen zur Stromversorgung, eine Gasleitung im Süden sowie die Wasserleitung FWO-Leitung DN600 GGG mit Steuerkabel.

A.5.2.4 Kampfmittel und Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf Belastungen des Plangebietes mit Kampfmitteln, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen.

A.6 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.6.1 Übergeordnete Planungen

A.6.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- In allen Teilräumen Bayerns sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln [..]. (LEP 1.1.1, Ziel) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (LEP 1.1.1, Grundsatz)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns [...] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (LEP 1.1.2, Ziel)
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgung- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (LEP 1.2.6, Grundsatz)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1, Grundsätze)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen [..]. (LEP 3.2, Ziel)
- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1, Ziel)
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen [..]. (LEP 5.3.2, Ziel)
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 5.3.3, Ziel)

A.6.1.2 Regionalplan Oberfranken West (4)

Der zu berücksichtigende Regionalplan Oberfranken West (4) vom 08.07.1986 mit seinen insgesamt 21 verbindlichen Änderungen (Stand 27.06.2023) stellt das Gemeindegebiet des Marktes Eggolsheim als ländlichen Raum sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dar.

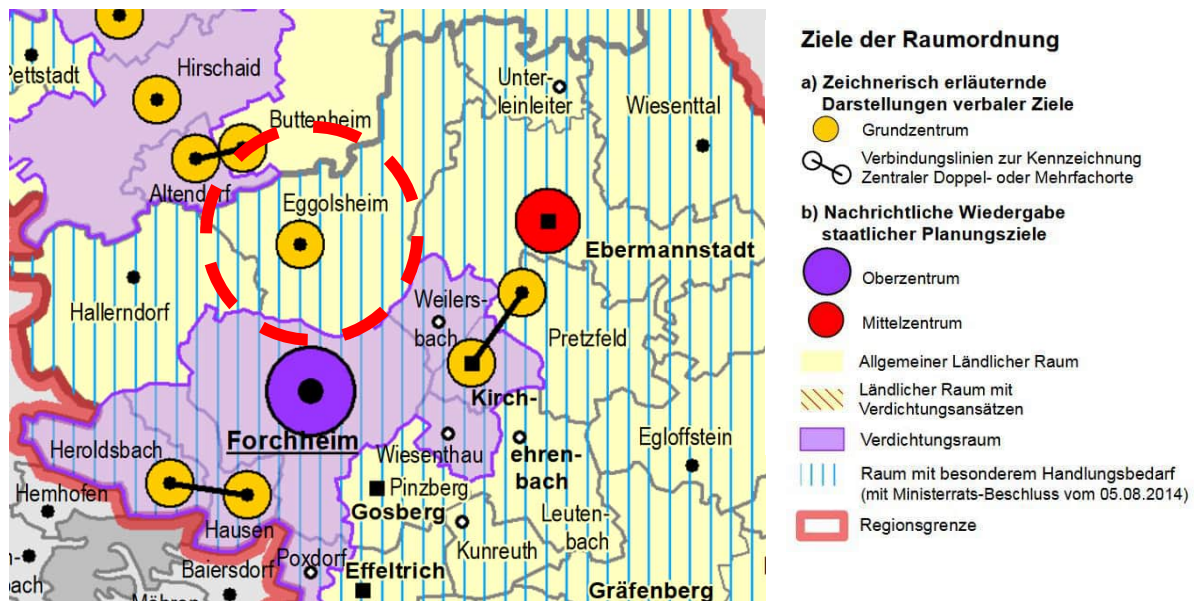


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberfranken West

A I Übergeordnetes Leitbild

1 (Z) Die Region Oberfranken-West soll insgesamt und in ihren Teilräumen so entwickelt werden, dass ihre Eigenarten und Vorzüge erhalten und vorrangig zugunsten der Bevölkerung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Region eingesetzt werden. [...]

4 (Z) Die Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur der Region sollen gestärkt, das Arbeitsplatz- und Berufsbildungsangebot insgesamt erhöht, breiter gefächert und qualitativ verbessert werden.

A II Raumstruktur

1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung der Region und ihrer Teilräume

1.2 Ländlicher Raum

1.2.1 (Z) Die Attraktivität des ländlichen Raums als eigenständiger Lebensraum der Region soll gesichert und durch Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten, der wirtschaftlichen Struktur, der Infrastrukturausstattung und der Verkehrserschließung weiter erhöht werden.

A III Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte

2 Ausbau der zentralen Orte

(Z) Die zentralen Orte sollen in allen Teilräumen der Region so entwickelt und ausgebaut werden, dass sie in ihrem Verflechtungsbereich die ihre Zentralitätsstufe entsprechenden Versorgungsaufgaben zur Deckung des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs nachhaltig erfüllen können.

2.1 Kleinzentren

2.1.2 (Z) Die Kleinzentren [...] Eggolsheim [...] sollen im Versorgungs- und Siedlungskern in ihrer Grundversorgung für den Nahbereich gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden.

B II Gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen

3.4 Handel

3.4.1 (Z) Auf die Sicherstellung einer ausreichenden Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft durch den Handel in allen Teilen der Region soll hingewirkt werden.

A.6.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Markt Eggolsheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997. Dieser stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO besteht für großflächige Einzelhandelsbetriebe die gesetzliche Sondergebietspflicht, sodass sich der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lässt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung ohne eigenständiges Änderungsverfahren angepasst.

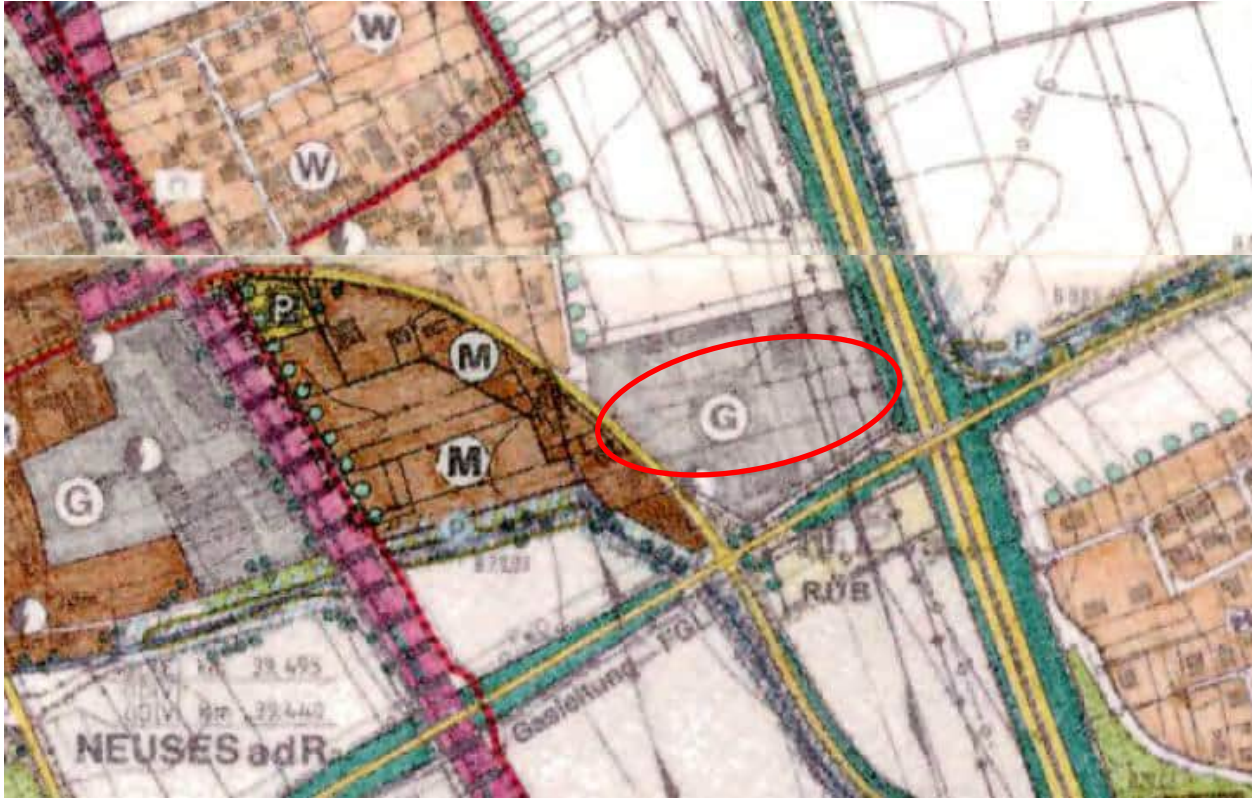


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Eggolsheim, o. Maßstab

A.6.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Eine Teilfläche des Plangebiets liegt innerhalb des Bebauungsplans „Eggolsheim Bahnhofsiedlung“ von 1963. Das vorliegende Verfahren ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne.

A.6.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotop und gesetzlich geschützten Biotop (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum. Die nächstgelegenen Biotop sind das ca. 50 m westlich gelegene „Gewässerbegleitgehölz am Eggerbach bei Eggolsheim und Neuses“ und ca. 70 m östlich, jenseits der A 73 gelegene „Brettiggraben nordwestlich von Eggolsheim“.

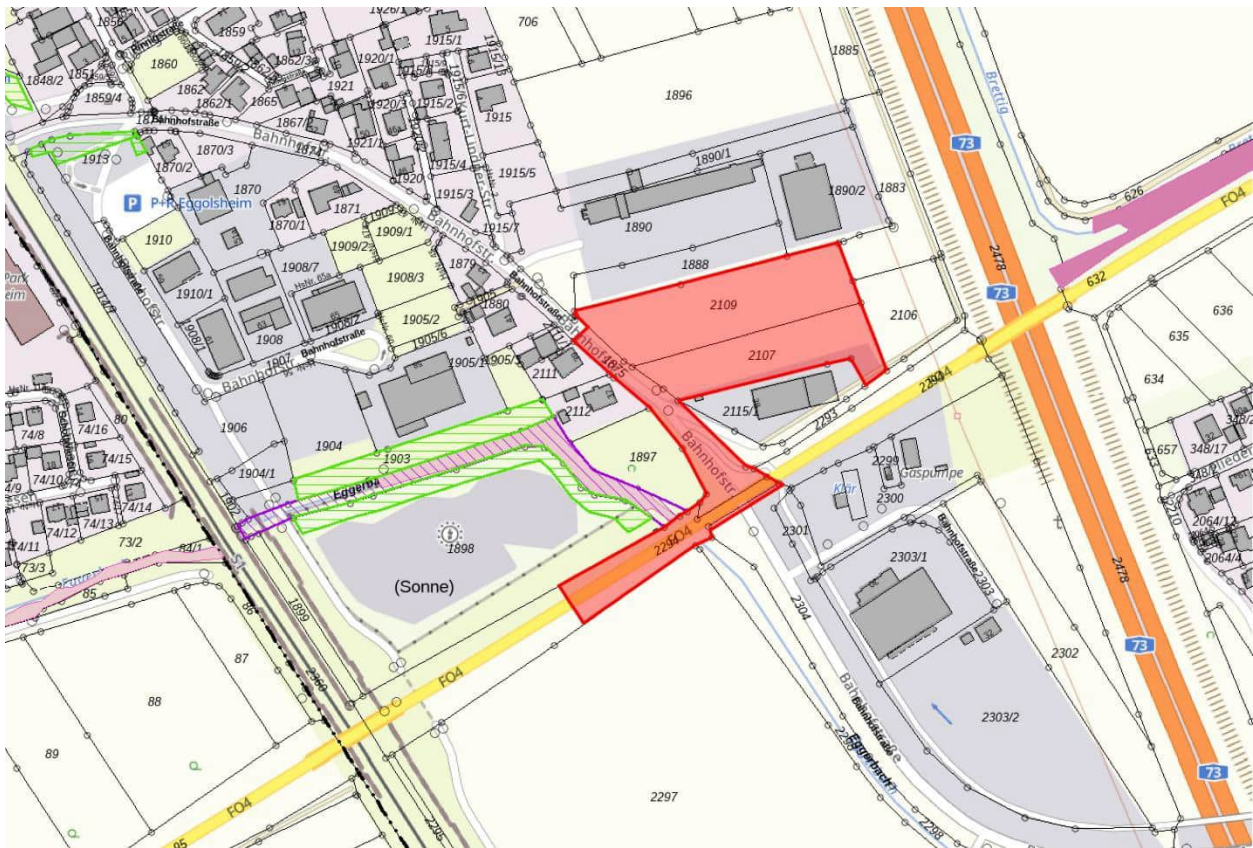


Abbildung 3: Schutzgebiete im Untersuchungsraum: Biotop (flächig rosa), Ökotopte (grün und lila schraffiert); Geltungsbereich (rot umrandet) (BayernAtlas 2026)

A.6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB.

A.6.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

A.6.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis

A.6.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.6.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Vorhabens und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.6.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z. B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser (trifft für dieses Vorhaben nicht zu).

A.6.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust- oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte (trifft auf das Vorhaben nicht zu).
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, Freihalten der Betriebsfläche etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.6.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.6.4.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.6.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.6.4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Umfassende Eingrünung des Baugebietes mit Hecken- und Baumpflanzungen.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 2.700 K Farbtemperatur).
- Alle Glasfassaden sind vogelfreundlich zu gestalten. Glasfassaden und Fenster sind so zu gestalten, dass Vogelschlag reduziert bzw. vermeiden wird. Auf den „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ des StMUV, der Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“ des LfU sowie der Publikation „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der LAG VSW und des LfU wird verwiesen.

A.6.4.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind aktuell nicht erforderlich.

A.6.4.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z. B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.6.4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfungsschritten unterzogen.

Mittels der Artenabfrage für den Landkreis Forchheim (Artenabfrage des LfU, Bayern, 2025) wurden alle potenziell vorkommenden relevanten Arten erhoben. In weiterer Folge wird ein Vorkommen der erhobenen Arten anhand ihrer Lebensraumsprüche für das Plangebiet geprüft.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässer. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die bereits stark überformte Fläche (landwirtschaftliche Nutzung) des Planungsvorhabens ist nur sehr bedingt als Jagdraum geeignet. Es finden sich ebenfalls keine geeigneten Strukturen für Quartiere in den Vegetationsbeständen.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Es befinden sich keine Bestandsgebäude oder Gehölzbestände im Geltungsbereich der Planung. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Für die Kreuzotter, die Zauneidechse und die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu strukturarm. Im Vorhabengebiet sind zwar vereinzelt Sonnplätze vorhanden, jedoch fehlen geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche sowie Versteckmöglichkeiten. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet direkt im Siedlungsgebiet und ist ebenfalls von starker Bebauung umgeben.

Im Untersuchungsgebiet reichen die für Reptilien notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch die Umnutzung des Geländes für diese Arten keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Von den zu prüfenden Lurchen haben im Untersuchungsraum Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, kleiner Wasserfrosch und Kammmolch ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet und der näheren Umgebung sind keine geeigneten Laichgewässer für diese Arten vorhanden. Dem Untersuchungsgebiet wird darüber hinaus ebenfalls keine Tauglichkeit als Landlebensraum zugesprochen.

Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Relevante zu prüfende Fischarten können aufgrund ihres Verbreitungsgebietes ausgeschlossen werden. Eingriffe in fischrelevante Gewässer finden durch die Planung ebenfalls nicht statt.

Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Libellen (hier v.a.: Grüne Flussjungfer) insgesamt ausgeschlossen werden.

A.6.4.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünsfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Die „Spatzenarten“ Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bestandsgebäude oder Gehölze, die durch die genannten Arten genutzt werden könnten.

Im Wirkraum des Vorhabens sind vor allem folgende Gilden zu prüfen:

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze,
- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsch gebundene Arten – Bluthänfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer,
- Gilde Greifvögel und Eulen (Nahrungsgäste) – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule,
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe.

Feldbrütende Vogelarten

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze,) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsgebiet sowie im Umfeld von Kulisseneffekten und aufgrund von Barrierewirkungen (A 73) auszuschließen.

Gebüschbrüter und an Gebüsch gebundene Arten

Dorngrasmücke und Klappergrasmücke sind Brutvögel in halboffener bis offener Landschaft mit zumindest kleinen Komplexen von Hecken, Staudendickichten, Einzelbüschen, jungen Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen.

Optimalhabitate der **Dorngrasmücke** sind trockene Gebüsch- und Heckenlandschaften, wobei wärmere Lagen allgemein bevorzugt werden. Die Art kann als typischer Brutvogel der Grenzflächen zwischen verschiedenen Habitaten und der vielfältig gegliederten Landschaft bezeichnet

werden. Die **Klappergrasmücke** bevorzugt als Bruthabitat Feldhecken, Feldgehölze, dichte Buschreihen und gerne auch Grenzhecken von Gärten. Die Nestanlage findet bei beiden Grasmückenarten im Inneren der Gebüsche statt.

Die **Goldammer** ist ein flächendeckend verbreiteter, sehr häufiger Brutvogel. Die Art kann als typischer Bewohner von Saumhabitaten (Übergang von baum- und gebüschbestandenen Gebieten zu Freiflächen) bezeichnet werden. Sie ist Brutvogel offener und halboffener, abwechslungsreicher Landschaften mit Büschen, Hecken und Gehölzen, an Rändern ländlicher Siedlungen, bepflanzten Dämmen, Böschungen, Wegrändern und auf älteren Brachen. Das Nest wird auf dem Boden in der Vegetation versteckt oder niedrig in Büschen angelegt.

Der Geltungsbereich selbst besitzt keine Eignung als Lebensstätte für die genannten Gehölzbrüter, da keine Vegetationsbestände im Plangebiet liegen, die durch die genannten Arten genutzt werden könnten.

Es erfolgt durch das Vorhaben keine Inanspruchnahme von Lebensstätten der Gehölzbrüter und an Gehölze gebundenen Arten. Aus landschaftsgestalterischen Gründen ist die Anpflanzung neuer Vegetationsstrukturen geplant (wenige Bäume und Sträucher). Hierdurch wird das Brutplatzangebot für Gebüschbrüter voraussichtlich sogar erhöht.

Greifvögel und Eulen

Die oben genannten Greifvögel und Eulen sind in Bayern häufig bis selten vorkommende Arten. Viele Arten brüten auf hohen Bäumen in Feldgehölzen, in Parkanlagen sowie in Wäldern unterschiedlicher Ausprägung. Habicht, Mäusebussard, Rotmilan, Sperber, Turmfalke und die Waldohreule bebrüten Horste in Baumwipfeln. Der Turmfalke baut bevorzugt Nester in Fels- und Gebäudenischen. Der Waldkauz brütet in Baumhöhlen, Rohr- und Wiesenweihe am Boden. Alle genannten Greife und Eulen jagen über der offenen Kulturlandschaft nach Beutetieren wie Kleinsäugern und Vögeln. Ihre Jagdräume sind in der Regel mehrere Quadratkilometer groß.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der geplanten Anlage kann ausgeschlossen werden. Selbst bei Meidung ist der Geltungsbereich angesichts der als Jagdhabitate nutzbaren Flächen im weiteren Umfeld nicht von existenzieller Bedeutung. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Greifvogel- und Eulenpopulationen.

Luftinsektenjäger

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Mehlschwalbe und Rauchschwalbe benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) für die genannten Arten als Nahrungshabitat schlecht ausgestattet.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die genannten Arten siedlungsgebundene Gebäudebrüter sind. Ihre bevorzugten Lebensräume sind kleinere Siedlungsstrukturen (z. B. Hofstellen oder Weiler) an denen sich lehmiges bzw. sandiges Material zum Nestbau findet. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

A.6.4.7 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das geplante Sondergebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatschG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatschG sind für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das Vorhaben nicht erfüllt.

Es sind die in Kapitel A.6.4.5.1 formulierten Maßnahmen zur Vermeidung zu berücksichtigen.

A.6.5 Wasserhaushalt

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Eggerbach verläuft in ca. 50 m Entfernung jenseits der Bahnhofstraße. Das Plangebiet liegt innerhalb des wassersensiblen Bereichs. Trinkwasserschutzgebiete und Hochwassergefahrenflächen sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.



Abbildung 4: Gewässerstrukturkartierung (dunkelgrün-hellgrün-gelb), Geltungsbereich (rot umrandet) (BayernAtlas 2026)

A.6.6 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen der BAB 73, der Kreisstraße FO 4 sowie der S-Bahn-Trasse im Westen ein. Weiterhin ist das Plangebiet durch Anlagenlärm der angrenzenden Verkehrsbetriebe belastet.

A.6.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch mehrere Bodendenkmäler wie „Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-4-6232-0043) und zahlreiche Bodendenkmäler in vergleichbarer Lage (Inv.-Nrn. 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). Diese deuten auf die besondere Siedlungsgunst des Regnitztals bei Eggolsheim und weisen darauf hin, dass im Bereich der vorliegenden Planung weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind.



Abbildung 5: Baudenkmäler (pink), Bodendenkmäler (dunkelrot mit blauer Umrandung), Ensemble (hellrot), Geltungsbereich (rot umrandet) (BayernAtlas 2026)

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verdachtsfläche

- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Für die Verdachtsfläche ist voraussichtlich eine archäologische Begleitung von Oberbodenabträgen jedweder Art erforderlich, welche mit bauseitigen Mehrkosten und zeitlichem Mehraufwand einhergehen kann.

Hinweise

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden.

Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umpflanzung 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.

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 sind der Homepage des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf zu entnehmen.

A.7 Planinhalt

A.7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 2107 und 2109 der Gemarkung Eggolsheim mit einer Fläche von ca. 8.735 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet zudem Teilflächen der Flurstücke 1875, 2294, 2297, 2298 und 2304, Gmkg. Eggolsheim, und umfasst insgesamt eine Fläche von 14.840 m².

A.7.2 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem konkret geplanten Vorhaben.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet ermöglicht die Errichtung eines Marktes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel einschließlich Non-Food-Artikeln mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m² inklusive einer Bäckereifiliale mit Café.

Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich im Rahmen des mit der Marktgemeinde Markt Eggolsheim geschlossenen Durchführungsvertrages verpflichtet.

A.7.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 80 von 100 (GRZ 0,8) festgesetzt.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OKRF) des Hauptbaukörpers darf eine Höhe von 256,0 m ü. NHN nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe darf eine Höhe von 9,0 m bezogen auf die festgesetzte OKRF nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.

A.7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Die Länge baulicher Anlagen darf 62 m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie Vordächer um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Planfassung gültigen Fassung sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Im Plangebiet sind Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A.7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Einfahrten

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sind außerhalb der Baugrenzen die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als „Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze“ festgesetzten Flächen zulässig: Müllbehälter, Kfz-Stellplätze, Stellplätze für Fahrräder sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung des Marktes erforderliche untergeordnete Anlagen.

A.7.6 Örtliche Bauvorschriften

Um die geplante Bebauung städtebaulich und gestalterisch zu integrieren, werden Festsetzungen zur Dacheindeckung sowie zur Fassadengestaltung getroffen.

Die Dacheindeckung für Gebäude muss im Bereich des Schutzstreifens entlang der Bahntrasse der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden.

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

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und gleichzeitig die positiven Auswirkungen von Grünflächen auf das Kleinklima zu nutzen, sind geeignete Dachflächen, die nicht für Solaranlagen oder technische Anlagen genutzt werden, als extensives Gründach anzulegen.

Um das Wandern von Kleinlebewesen zu ermöglichen, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 0,10 m herzustellen.

A.7.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung für den geplanten Neubau des Rewe-Vollsortimenters an der Bahnhofstraße in Eggolsheim wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt, um die schalltechnischen Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld zu ermitteln. Das Ingenieurbüro SACHS IAU untersuchte die zu erwartenden Geräuschbelastungen durch den Betrieb des Marktes, den anlagenbezogenen Fahrverkehr, die Anlieferlogistik, den Parkplatzverkehr sowie die geplante Gebäudetechnik.

Grundlage der Untersuchung waren die Vorgaben der TA Lärm und der DIN ISO 9613-2. Für das Gebiet ergeben sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung durch umliegende Gewerbebetriebe um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte. Die Berechnung erfolgte mittels eines dreidimensionalen Schallmodells, in das sämtliche Schallquellen als Punkt-, Linien- oder Flächenschallquellen eingearbeitet wurden.

Wesentliche Emissionsquellen sind der Kunden- und Mitarbeiterparkplatz mit rund 100 Stellplätzen, die täglichen ca. 900 Pkw-Kundenbewegungen, bis zu 7 Lkw-Anlieferungen tagsüber sowie bis zu drei Kleintransporterlieferungen, von denen eine frühmorgens (05–06 Uhr) erfolgt. Zusätzlich wurde die dauerhaft in Betrieb befindliche Gebäudetechnik auf der Ostseite des Marktes berücksichtigt.

Für den Tagzeitraum (06–22 Uhr) ergaben die Berechnungen an allen Immissionsorten die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte. Die höchste Belastung wurde am Immissionsort „Bahnhofstraße 37, Ostseite, 3. OG“ mit 49 dB(A) ermittelt und liegt damit 5 dB(A) unter dem reduzierten Richtwert. Hauptquelle der Tagesbelastungen ist der Kundenparkplatz.

Auch für den Nachtzeitraum (22–06 Uhr) wird an allen untersuchten Gebäuden der reduzierte Immissionsrichtwert eingehalten. Die höchste nächtliche Belastung liegt ebenfalls an der Bahnhofstraße 37 bei 37,9 dB(A), womit der reduzierte Richtwert von 39 dB(A) um 1,1 dB(A) unterschritten wird. Relevant sind hier vor allem die Mitarbeiterabfahrten am frühen Morgen sowie eine zulässige Anlieferung der Bäckerei.

Das Spitzenpegelkriterium wird tags und nachts überall eingehalten. Die Maximalpegel überschreiten die zulässigen Werte weder um mehr als 30 dB(A) tags noch um mehr als 20 dB(A) nachts.

Im Ergebnis zeigt die schalltechnische Prognose, dass der geplante Rewe-Markt unter Einhaltung der vorgesehenen Betriebszeiten und Emissionsansätze keine schalltechnischen Konflikte mit der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung verursacht. Sämtliche gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte sowie die zulässigen Spitzenpegel werden an den relevanten Immissionsorten eingehalten.

A.7.8 Grünordnung

A.7.8.1 Grünordnerische Konzeption

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.7.8.2 Pflanzmaßnahmen

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Durchgrünung

In dem Sonstigen Sondergebiet sind insgesamt 18 Laubbäume 1. und 2. Ordnung der Artenliste, (A.7.8.4) zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8-12 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten. Die innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gepflanzten Gehölze können diesem Pflanzmaß angerechnet werden.

Begrünung von Stellplätzen

Eine Begrünung der Stellplätze durch Bäume (voraussichtlich nur Bäume 2. Ordnung) wird empfohlen. Bäume die hier verwendet werden, können der Durchgrünungsfestsetzung (s. oben) angerechnet werden.

Versickerungsfähige Beläge

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entsprechend ihrer Druckbelastung nach Möglichkeit versickerungsfähig (z. B. als Drainpflaster) auszubilden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen.

Außenbeleuchtung

Alle Lichtquellen im Außenbereich sind insektenfreundlich zu gestalten.

Glasfassaden

Alle Glasfassaden sind so zu gestalten, dass Vogelschlag reduziert bzw. vermieden wird.

A.7.8.3 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt

GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumstandorten kann innerhalb des Schutzstreifens entlang der Bahnstromtrasse 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.

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.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

Schutz von Gehölzen im Umfeld des Plangebietes

Bei Bauarbeiten im Umfeld von Bestandsbäumen, sind notwendige Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um den dauerhaften Erhalt der Bestandsgehölze zu gewährleisten.

A.7.8.4 Artenlisten

Einheimische Arten werden mit einem * versehen. Dies bedeutet sie sind natürlich vorkommende Arten in der Herkunftsregion „5.1. Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“. Die Verwendung dieser Gehölze sollte bevorzugt werden.

Laubbäume 1. Ordnung - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; StU: 14-18 cm; einheimische Arten sind mit * markiert

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Ginkgo biloba</i>	<i>Ginkgo</i>
<i>Quercus petraea</i> *	<i>Traubeneiche</i>
<i>Quercus robur</i> *	<i>Stieleiche</i>
<i>Liliodendron tulipifera</i>	<i>Tulpenbaum</i>
<i>Prunus padus</i> *	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>

Laubbäume 2. Ordnung - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; StU: 12-14 cm; einheimische Arten sind mit * markiert

<i>Acer campestre</i> *	<i>Feldahorn</i>
<i>Alnus x spaethii</i>	<i>Purpurerle</i>
<i>Carpinus betulus</i> *	<i>Hainbuche</i>
<i>Catalpa bignonioides</i>	<i>Trompetenbaum</i>
<i>Crataegus laevigata</i> *	<i>Zweiggriffliger Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i> *	<i>Eingriffliger Weißdorn</i>
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Blumenesche</i>
<i>Koeleruthearia paniculata</i>	<i>Blasenlesche</i>
<i>Liquidamba styraciflua</i>	<i>Amberbaum</i>
<i>Rhamnus cathartica</i> *	<i>Kreuzdorn</i>
<i>Sorbus aucuparia</i> *	<i>Echte Eberesche</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Gewöhnliche Mehlbeere</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>
<i>Pyrus pyraister</i>	<i>Wild-Birne</i>

Obstbäume: Hoch- oder Halbstämme, StU: 12-14 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen.

Sträucher - Mindestqualität: Heister, 2-3 Triebe, 2x verpflanzt; einheimische Arten sind mit * markiert

<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>Felsenbirne</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Corylus avellana*</i>	<i>Hasel</i>
<i>Euonymus europaea*</i>	<i>Gew. Pfaffenhüttchen</i>
<i>Ligustrum vulgare*</i>	<i>Liguster</i>
<i>Rosa canina*</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Salix purpurea*</i>	<i>Purpur-Weide</i>
<i>Sambucus nigra*</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Traubenholunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus*</i>	<i>Wasser-Schneeball</i>

A.7.9 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Das vorliegende Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der entsprechend die Voraussetzungen eines § 13a BauGB Verfahrens besitzt.

Entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB „gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Folglich ist für das vorliegende Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB kein Eingriff zu ermitteln. Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung eines naturschutzfachlichen Ausgleichs.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Vorhabens Festsetzungen getroffen wurden, um höherwertige Vegetationsbestände dauerhaft zu etablieren. Darüber hinaus wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um zu garantieren, dass das Plangebiet gut durchgrünt wird.

Naturschutzrechtliche Kompensation nach den Vollzugshinweisen zur Bayerischen Kompensationsverordnung für den staatlichen Straßenbau – Vollzugshinweise Straßenbau

Wie bereits im vorherigen Abschnitt (Naturschutzfachliche Kompensation der Eingriffe) erläutert entsteht durch die Ausweisung des Gewerbegebietes keine Ausgleichsverpflichtung, da es sich bei der Planung um eine Planung im Innenbereich nach § 13 a BauGB handelt.

Im Zuge des Verfahrens wurde jedoch der Ausbau der nahebefindlichen „FO4 – Kreuzung Bahnhofstraße“ gefordert, um einen möglichen Rückstau im Zuge des zu erwartenden, höheren Verkehrsaufkommens zu vermeiden. Hierzu wurde der Ausbau einer Linksabbiegerspur im vorliegenden Verfahren vorgesehen, welcher entsprechend den Vollzugshinweise zur BayKompV für den staatlichen Straßenbau bilanziert wurde. Der Bestands- und Konfliktplan sowie der zugehörige Maßnahmenplan wurden den Unterlagen als Anhang beigelegt.



Abbildung 6: Darstellung der Bestandssituation sowie Zuordnung der Beeinträchtigungsfaktoren (Bestands- und Konfliktplan, TBM, 2026)

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung nach den Straßenbau Vollzugshinweisen

Konflikt-nr.	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Planung	Beeinträchtigungsfaktor (1/m ²) ¹	Fläche (m ²)	Kompensationsbedarf (WP) nach BayKompV
K2	V11 Verkehrsfläche vollversiegelt	0	V11 Verkehrsfläche vollversiegelt	Bestand und Ausgangszustand gleich	746	./.
K1	V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrswegen	3	V11 Verkehrsfläche vollversiegelt / V51 Grünflächen entlang von Verkehrswegen	1	212	636
K2	A11 - intensiv bewirtschafteter Acker	2	Aufwertung im Zuge der Ausgleichserbringung	Aufwertung	242	./.
K2	K123 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren - feuchter bis nasser Standorte	7	Aufwertung im Zuge der Ausgleichserbringung	Aufwertung - Erhalt	45	./.
K2	V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrswegen	3	V11 Verkehrsfläche vollversiegelt	Unter Erheblichkeitsschwelle	84	./.

K1	K123 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren - feuchter bis nasser Standorte	7	V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrswegen	0,7	60	294
K2	A11 – intensiv bewirtschafteter Acker	2	V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrswegen	unter Erheblichkeitsschwelle	208	./.
K2	V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrswegen	3	V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrswegen	unter Erheblichkeitsschwelle – Anlage desselben Ausgangszustandes	568	./.
				Gesamt	2.165	930

¹Der Beeinträchtigungsfaktor wurde gemäß der "Vollzugshinweisen zur Bayerischen Kompensationsverordnung BayKompV für den staatlichen Straßenbau - Vollzugshinweise Straßenbau" i.d.F.v. 02/2014 bestimmt.

Die dauerhafte Überbauung von BNT mit einem Gesamtwert ≥ 1 WP mit nicht wiederbegrüntem Flächen (v.a. versiegelten Flächen, befestigten Wege, Bankette) mit "hoch 1,0". Die dauerhafte Überbauung von BNT mit wiederbegrüntem Böschungs- und sonstigen (Straßen)Nebenflächen sowie mit wiederbegrünter Fläche unter Brücken (senkrechte Projektion der Brückenüberbauten) mit einem Gesamtwert von:

a) ≥ 4 WP bis 10 WP mit „mittel 0,7“,

b) ≥ 11 WP mit „hoch 1,0“.

Die vorübergehende Überbauung/Inanspruchnahme während der Bauzeit mit einem Gesamtwert ≥ 4 WP mit "gering 0,4". Dies gilt nur, sofern der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird bzw. die Entwicklungsvoraussetzungen hin zu diesem Zustand geschaffen werden.

Beeinträchtigungen von Beständen mit einem geringeren Gesamtwert als in den obigen Nrn. 1. bis 4. angegeben, liegen unterhalb der „Erheblichkeitsschwelle“ gemäß Anlage 3.1; der Beeinträchtigungsfaktor beträgt in diesen Fällen „nicht erheblich 0“. Dies gilt auch für die dauerhafte Überbauung gemäß Nr. 1. der BNT V12 und V32.

Durch die Erweiterung der FO4 um eine Linksabbiegespur kommt es zu einem naturschutzfachlichen Eingriff in Höhe von **930 Wertpunkten** nach den Vollzugshinweisen.

Der zu leistende Ausgleich wird vollumfänglich durch ein Maßnahmenkonzept auf der Flurnummer 2297 Gmkg. Eggolsheim erbracht:

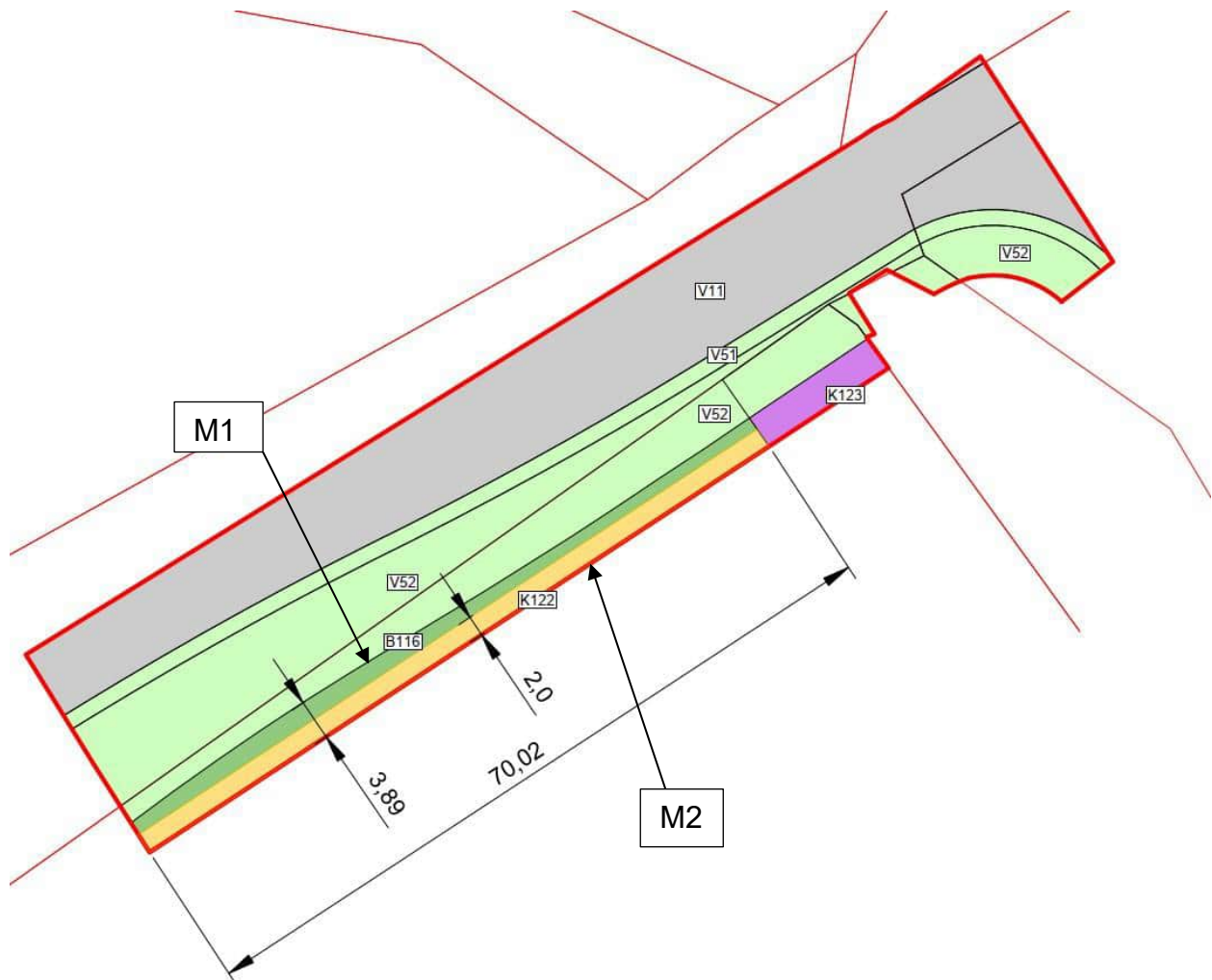


Abbildung 7: Auszug aus dem Maßnahmenplan mit Darstellung und Lage der Maßnahmen M1 und M2 (Maßnahmenplan, TBM, 2026)

M1: Auf einer Fläche von 102 m² im Anschluss an die Böschungsbegrünung ist eine einreihige Hecke stickstoffreicher Standorte (B116) mittels autochthoner Gehölze der Vorkommensregion „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu etablieren. Es sind ca. 47 Gehölze dauerhaft zu etablieren und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt dabei 2 xv Heister 50 – 100 cm. Durch die Ausgleichsmaßnahme M1 kommt es zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung in Höhe von 510 Wertpunkten.

M2: Auf einer Fläche von 287 m² im südlichen Anschluss an die Maßnahme M1 ist ein Krautsaum frischer bis mäßig trockener Standorte (K122) zu etablieren. Die Flächen sind mittels geeigneter Bodenvorbereitung für die Einsaat vorzubereiten. Zur Einsaat ist ausschließlich autochthones Saatgut der Ursprungsregion „12. Fränkisches Hügelland“ zu verwenden. Die Flächen sind maximal drei Mal im Jahr zu mähen. Bei jedem Mahddurchgang ist ein Restbestand als Refugium (ca. 10 %) zu hinterlassen. Durch die Ausgleichsmaßnahme M2 kommt es zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung in Höhe von 1.148 Wertpunkten.

Tabelle 2: Ausgleichsdarstellung

Kompensationsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)

Maßnahme	Ausgangszustand nach BayKompV			Prognosezustand nach BayKompV			Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	WP/m²	Code	Bezeichnung	WP/m²	Fläche	Aufwertung	Kompensationsumfang in WP
A1	A11	intensiv bewirtschafteter Acker	2	B116	Gebüsche/Hecken stickstoffreicher Standorte	7	102	5	510
A2	A11	intensiv bewirtschafteter Acker	2	K122	Krautsaum frischer bis mäßig trockener Standorte	6	287	4	1.148

Gesamt 1.658

Kompensationsbedarf 930

Wertpunktedefizit -728

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann der durch den Ausbau der FO4 entstehende Eingriff in Höhe von 930 Wertpunkten vollumfänglich abgegolten werden. Es verbleibt ein Wertpunkteüberschuss in Höhe von 728 Wertpunkten.

Der Bestands- und Konfliktplan sowie der Maßnahmenplan (Vollzugshinweise Straßenbau) sind dem Bebauungsplanunterlagen angehängt.

A.7.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.7.10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die westlich verlaufende Bahnhofstraße. Hier plant die Gemeinde eine Bushaltestelle. Im Zuge der Planung wurde die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte an der Bahnhofstraße (KP2) sowie der Bahnhofstraße mit der Kreisstraße FO 4 (KP1) durch die Verkehrstechnische Untersuchung der *Inros Lackner SE*, Hannover (Projektnummer 2025-0423 vom 16.01.2026) geprüft.

„Aufgrund der dichten Knotenpunktlage und der geplanten Bushaltestellen, wurde für den Leistungsfähigkeitsnachweis eine mikroskopischen Verkehrsflusssimulation erstellt. Außerdem erfolgte für den Knotenpunkt 1 der Nachweis des Linksabbiegers und die Erstellung einer Straßenentwurfsskizze. Des Weiteren enthält diese Verkehrsstudie eine Entwurfsskizze für die geplanten Bushaltestellen in der Bahnhofstraße.“

Es wurden ein Analysefall, ein Prognose-Nullfall und ein Prognose-Planfall untersucht. Zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens im Untersuchungsgebiet wurde eine Verkehrszählung im Oktober 2025 durchgeführt. Auf der Basis der gezählten bzw. ermittelten Verkehrsdaten wurde die Leistungsfähigkeit für die oben genannten Knotenpunkte überprüft.

Es wurde festgestellt, dass die untersuchten Knotenpunkte 1 und 2 nach dem aktuellen HBS-

Verfahren (2015) in allen untersuchten Planfällen leistungsfähig sind. Alle Verkehre können abgewickelt werden. [...]

Aus verkehrsplanerischer Sicht kann das Vorhaben, unter Berücksichtigung der entwickelten Straßenentwürfe, ohne Vorbehalte oder signifikante Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz umgesetzt werden.“

In Bezug auf den Kreuzungsbereich der Kreisstraße (KP1) kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis: „Der vorhandene 4-armige Knotenpunkt ist umzubauen. Im Bestand gibt es im östlichen Knotenpunktarm bereits eine Linksabbiegespur sowie eine Querungshilfe.“

Der Umbau des Verkehrsknotenpunktes wird parallel zum Bauleitplanverfahren durch das Planungsbüro Kellner GmbH geplant und mit dem Landkreis Forchheim abgestimmt. Die Entwurfsplanung wird dem Bebauungsplan angehängt.

Das Plangebiet soll außerdem einen Anschluss an den ÖPNV erhalten. Es ist geplant, eine neue Haltestelle einseitig in Fahrtrichtung Bahnhof Ost einzurichten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird aufgrund des geringeren Platzes keine Haltestelle eingerichtet. Abfahrende Fahrgäste müssen daher mit dem Bus eine Schleife über die Haltestelle Bahnhof Ost drehen.

Es ist geplant die Bushaltestelle barrierefrei mit Wartehaus, ohne Busbucht, auszubauen. Die Bedienung wird durch die bereits vorbeifahrenden Fahrten der Buslinien 220 und 266 erfolgen.

Ein Rückstau des Verkehrs durch den Bushalt ohne Busbucht ist aufgrund des Verkehrsaufkommens in der Bahnhofstraße und die Frequenz der Buslinien nicht zu erwarten.

A.7.10.2 Stromversorgung

Der Anschluss an die örtliche Stromversorgung ist möglich bzw. vorhanden.

A.7.10.3 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Wasserversorgung ist möglich bzw. vorhanden.

A.7.10.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine direkte Einleitung in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

A.7.11 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sonstiges Sondergebiet	8.735 m ²	58,9 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.805 m ²	25,6 %
Öffentliche Grünfläche	2.300 m ²	15,5 %
Fläche gesamt	14.840 m²	100 %

A.8 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Flächen, die als wassersensible Bereiche ausgewiesen sind. „Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken“ (Bayerische Staatsregierung, 2025).

Folglich besteht innerhalb des Plangebietes ein Risiko in Bezug auf das Schutzgut Wasser.

Diese Gegebenheit ist im Zuge der Erschließung sowie innerhalb des Entwässerungskonzeptes des Plangebietes zu berücksichtigen.



Abbildung 8: Wassersensibler Bereich (braun hinterlegt), Potentielle Fließwege bei Starkregen (rot-orange-gelb), Geltungsbereich (rot umrandet) (BayernAtlas 2026)

A.9 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Der Markt Eggolsheim verfolgt das Ziel, ein attraktives Nahversorgungsangebot im Innenbereich des Marktgebiets zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsbereichs der Marktes Eggolsheim und umfasst eine Fläche von etwa 14.840 m².

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel, eine aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche sich zwischen bestehender Bebauung (Baulücke) befindet, als Sonderbaufläche „Einzelhandel Bahnhofstraße“ auszuweisen, um die örtliche Nachfrage nach Nahversorgung zu befriedigen. Zur Entwicklung der Fläche wird der Ausbau des Knotenpunkts an der Kreisstraße und die Schaffung einer Bushaltestelle erforderlich. Die Nachnutzung einer Baulücke im Siedlungsgebiet (jedoch aktuell noch landwirtschaftlich genutzt) verhindert eine weitere Zersiedelung und Ausweitung der Siedlungsfläche in den Außenraum.

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter. Die betroffenen Bereiche befinden sich innerhalb des besiedelten Gebietes des Marktes Eggolsheim. Aktuell werden die innerhalb des Geltungsbereichs der Planung liegenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandene Vegetation (landwirtschaftliche Nutzung) wird nach Umsetzung der Planung komplett verloren gehen. Es handelt sich jedoch aufgrund der aktuell vorliegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung um Flächen mit einem niedrigen naturschutzfachlichen Wert.

Entsprechend der geplanten Folgenutzung wird sich das Grünangebot im Plangebiet nicht erhöhen bzw. werden weniger Flächen aufgrund der Versiegelung als Vegetationsflächen vorliegen. Jedoch ist davon auszugehen, dass die entstehenden Grünflächen (unter Berücksichtigung der Grünordnung – Pflanzung von Gehölzen) im Gegensatz zur aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung einen höheren naturschutzfachlichen Wert mit sich bringen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Etablierung von Kleinbäumen (Stellplatzbegrünung) sowie die Eingrünung der Fläche durch Bäume 1. Ordnung geplant.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§ 23-29 BNatschG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Aufgrund der in Siedlungsgebiete eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan wurde eine Artenabschätzung für relevante Arten durchgeführt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass ein Eintreffen von Verbotstatbeständen entsprechend § 44 BNatschG unter der Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

Mittels der Festsetzung zur Verpflichtung zur Durchgrünung sowie weitere Festsetzungen (Sockelfreiheit) werden die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die bestehende anthropogene Nutzung bereits geringfügig vorbelastet (Dünger, Pestizide). Beim Bodentyp handelt es sich um „97b: Fast ausschließlich Vega aus Schluff bis Lehm (Auensediment)“. Entsprechend der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern wird für das Gebiet der folgende Baugrundhinweis gegeben: „oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.“

Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Lage im wassersensiblen Bereich, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann, ist im Zuge der Erschließung sowie innerhalb des Entwässerungskonzeptes des Plangebietes zu berücksichtigen.

Da der Versiegelungsgrad im Plangebiet zunehmen wird, ist mit stärkeren Abflüssen als im aktuell vorliegenden Zustand zu rechnen.

Durch die Realisierung der Planung und die damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. In einem ca. 2.870 m² großen Bereich können neue Gebäude (Lebensmitteleinzelhandel) entstehen. Ca. 3.740 m² werden für Stellplätze sowie für Zuwege herangezogen. 2.300 m² werden als Pflanzflächen ausgewiesen (innerhalb der Stellplätze sowie im Umfeld des Gebäudes entstehen weitere kleinere Grünflächen – diese wurden hier nicht eingerechnet).

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Die Luftqualität wird derzeit bereits durch die innerörtliche Lage beeinträchtigt (z.B. Verkehr auf den umliegenden Straßen - z. B. A 73). Innerhalb des geplanten Baugebietes wird sich der An- und Abfahrtsverkehr erhöhen. Die Emission von Luftschadstoffen, CO₂ und Staub werden geringfügig steigen.

Da Vegetationsbestände Schadstoffe binden, durch Ihre Transpiration einen lokalen Kühlungseffekt erzeugen und zur lokalen Frischluftherneuerung beitragen, ist eine ausführliche Durchgrünung des Plangebietes eingeplant.

Der Geltungsbereich befindet sich im bestehenden Siedlungsgebiet. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da der Geltungsbereich der Planung sich bereits im besiedelten Umfeld befindet und keine Einsehbarkeit aus der freien Landschaft besteht.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Da es sich um eine innerörtliche, bereits von Siedlungsgebiet umschlossene Fläche im näheren Umfeld einer Autobahn handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich ihrer Wechselwirkungen als gering bzw. nicht erheblich zu bewerten. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des Stadtgebietes. Eine flächengleiche Ausweisung von Bauflächen im Außenraum würde zu erheblicheren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter führen.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberfranken West	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Eggolsheim, o. Maßstab	8
Abbildung 3: Schutzgebiete im Untersuchungsraum: Biotope (flächig rosa), Ökokonto (grün und lila schraffiert); Geltungsbereich (rot umrandet) (BayernAtlas 2026).....	9
Abbildung 4: Gewässerstrukturkartierung (dunkelgrün-hellgrün-gelb), Geltungsbereich (rot umrandet) (BayernAtlas 2026).....	15
Abbildung 5: Baudenkmäler (pink), Bodendenkmäler (dunkelrot mit blauer Umrandung), Ensemble (hellrot), Geltungsbereich (rot umrandet) (BayernAtlas 2026)	16
Abbildung 6: Darstellung des Bestandssituation sowie Zuordnung der Beeinträchtigungsfaktoren (Bestands- und Konfliktplan, TBM, 2026)	23
Abbildung 7: Auszug aus dem Maßnahmenplan mit Darstellung und Lage der Maßnahmen M1 und M2 (Maßnahmenplan, TBM, 2026)	25
Abbildung 8: Wassersensibler Bereich (braun hinterlegt), Potentielle Fließwege bei Starkregen (rot-orange-gelb), Geltungsbereich (rot umrandet) (BayernAtlas 2026)	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung nach den Straßenbau Vollzugshinweisen	23
Tabelle 2: Ausgleichsdarstellung	26
Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich	28

D Anhang

- Geotechnischer Bericht – Baugrunduntersuchungen „Eggolsheim Bahnhofstraße, Neubau eines Rewe Vollsortimenters“, B-25295-bgr-01, gabex engineers GmbH, Bayreuth vom 09.09.2025
- Schallimmissionsprognose „Neubau eines Rewe Vollsortimenters in Eggolsheim“, 2025-91330-01/02, Sachs IAU, Leipzig vom 09.07.2025
- Verkehrstechnische Untersuchung „Neubau eines REWE-Vollsortimenters“, 2025-0423, In-ros Lackner SE, Hannover vom 16.01.2026
- Lageplan Linksabbiegespur FO4, Entwurf E1a, Planungsbüro Kellner GmbH, Bad Staffelstein vom 08.06.2026
- Maßnahmenplan Eggolsheim Linksabbieger, Entwurf 1608-M2, TB Markert Stadtplaner*Landschaftsarchitekt PartG mbB, Nürnberg vom 17.06.2026
- Bestands- und Konfliktplan Eggolsheim Linksabbieger, Entwurf 1608-BK1, TB Markert Stadtplaner*Landschaftsarchitekt PartG mbB vom 17.06.2026
- Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau eines Rewe Vollsortimenters“, 24354, RK-Next Architekten, Bayreuth bestehend aus
 - Übersichtsplan VEP vom 12.06.2026
 - Schnitt Ansichten VEP vom 12.06.2026