



BEGRÜNDUNG

zur Änderung der „1. Änderung des Bebauungsplanes Kauernhofen – Nord-West“
Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim

Aufstellungsbeschluss vom	28.04.2026
Einwohnerzahl: Gesamtgemeinde	6.770
davon Hauptort Eggolsheim	2.541 EW (31.12.2025)
davon Kauernhofen	548 EW (31.12.2025)
Flächennutzungsplan:	wirksam
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Forchheim

Grundlagen und Planungsverlauf

Der Marktgemeinderat Eggolsheim hat am 28.04.2026 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "1. Änderung Kauernhofen Nord-West" im Gemeindeteil Kauernhofen zu ändern. Der bestehende Bebauungsplan ist seit 2024 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "Änderung der 1. Änderung Kauernhofen Nord-West".

Die nun vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, somit das Grundstück Fl.Nr. 1354, Gemarkung Kauernhofen. Die nicht geänderten bisherigen Festsetzungen gelten weiterhin.

Die Änderung betrifft nur die Festsetzungen, nicht die Planungsgrundlage.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1354 wird derzeit ein Bauantrag für eine Wohnhausbebauung erarbeitet.

Die Planung weicht in einigen Details von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

In neueren Bebauungsplänen des Marktes Eggolsheim sind die Festsetzungen wesentlich weniger eng gefasst – dies betrifft z. B. die Zulässigkeit eines Vollgeschosses, sofern es sich um das Dachgeschoss (DG) handelt. Weiterhin wurden zuletzt vermehrt höhere Kniestöcke zugelassen, wobei sich auch ein Vollgeschoss im DG ergibt.



Somit kann bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes von Ungenauigkeiten gesprochen werden.

Aus diesen Gründen hat der Marktgemeinderat die Änderung der 1. Bebauungsplanänderung beschlossen. Diese Änderung betrifft nur den Bereich der 1. Bebauungsplanänderung. Folgendes Grundstück der Gemarkung Kauernhofen liegt somit innerhalb des Geltungsbereiches:

Fl.Nr. 1354, Gemarkung Kauernhofen (vormaliger Spielplatz).

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert (Allgemeines Wohngebiet). Die Änderungen sind mit der Eigenart des Gebietes bzw. der näheren Umgebung vereinbar.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Kauernhofen. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt und der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Naturschutzrechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt.

Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Eggolsheim liegt im Süden der Planungsregion (4) Oberfranken West und wird nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet, nördlich direkt angrenzend



an den Verdichtungsraum Bamberg (Oberzentrum) sowie südlich an den Verdichtungsraum Forchheim (Oberzentrum).

Nach der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013 wird Eggolsheim als Grundzentrum eingestuft.

Eggolsheim ist über Kreisstraßen und die Staatsstraßen St 2244 und 2264 sowie die Bundesautobahn A 73 sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Entfernung nach Forchheim beträgt ca. 7 km, nach Bamberg ca. 20 km. Durch Eggolsheim verlaufen die Kreisstraßen FO 5 und FO 11. Die Kreisstraße FO 5 führt auch durch Weigelshofen.

Die Einwohnerzahl in Eggolsheim verzeichnet in den vergangenen Jahren eine weitestgehend stabile Bevölkerungsentwicklung und beträgt 6.770. Die Zahl der Wohngebäude hat in den vergangenen Jahren leicht zugenommen und beträgt derzeit ca. 2.030.

In Eggolsheim sind die erforderlichen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Für die öffentliche Verwaltung steht in Eggolsheim ein großzügiges Rathaus zur Verfügung; des Weiteren gibt es eine gemeindliche Bücherei.

In Eggolsheim gibt es derzeit ca. 60 Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die den örtlichen und zum Teil auch den darüber hinausgehenden Bedarf abdecken. Die erforderliche Versorgung mit Lebensmitteln und Einrichtungen für den täglichen Bedarf und Gemeinbedarf ist mit ca. 50 Geschäften, Firmen und Läden abgedeckt. Die Grundversorgung ist somit gewährleistet.

In Eggolsheim gibt es eine katholische (St. Martin) und eine evangelische Kirche (Christuskirche) sowie vier kommunale und einen kirchlichen Friedhof. In Kauernhofen gibt es eine kleine Kapelle, aber keinen Friedhof.

Die schulpflichtigen Kinder gehen in die Grund- und Mittelschule Eggolsheim, in der es auch eine Ganztages-Kinderbetreuung gibt. Weiterführende Schulen sind in Forchheim, Ebermannstadt und Hirschaid vorhanden.

In Eggolsheim gibt es insgesamt sechs Kindergärten; davon sind vier Kindertagesstätten in Trägerschaft der Gemeinde. Eine Einrichtung befindet sich direkt in Kauernhofen.

Für die ärztliche Versorgung stehen im Gemeindegebiet Allgemeinärzte, Fachärzte und Zahnärzte zur Verfügung. Die nächsten Krankenhäuser sind in Forchheim und Ebermannstadt.

In Eggolsheim gibt es eine entsprechend gut ausgerüstete Freiwillige Feuerwehr, Kauernhofen hat eine eigene örtliche FFW mit entsprechendem Gebäude und Einsatzfahrzeug. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Forchheim.



Das Flurbereinigungsverfahren in Kauernhofen ist durchgeführt und längst abgeschlossen. Im Kernort Eggolsheim wurden Maßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung durchgeführt bzw. sind weitere Maßnahmen geplant; in Weigelshofen wurde ein erster Abschnitt der Dorferneuerungsmaßnahme durchgeführt, ein zweiter ist in Planung. Weiterhin hat Eggolsheim ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt und zusammen mit den Gemeinden Altendorf, Buttenheim und Hallerndorf ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept für die Allianz "Regnitz-Aisch" erarbeitet.

Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Gebiet der Änderung der „1. Änderung des Bebauungsplanes Kauernhofen Nord-West“ liegt am nord-östlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Kauernhofen.
Es schließt nördlich an bestehende Bebauung an.

Das Plangebiet ist nahezu eben und bewegt sich auf einer Höhe von etwa 299 m ü. NN.

An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet. Das Plangebiet ist von Altlastenverdachtsflächen nicht betroffen.

Bestehende bauliche Nutzung

Die Baufläche der Änderung befindet sich zwischenzeitlich in Privatbesitz (Verkauf durch die Gemeinde). Der dort noch befindliche öffentliche Spielplatz wird im Herbst 2026 abgebaut und versetzt.
Die Siedlungsstruktur besteht aus einer offenen Bauweise mit einer Einzelhausbebauung.

Bisher zulässig sind Einzelhäuser mit Satteldächern, Dachneigungen 40 – 50°, Kniestockhöhe 0,90 m, Dachfarbe anthrazit oder rot.
Die Baugrenzen sind sehr eng gefasst. Zulässige Bauweise: I+D.

Geplante bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan und dem Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet wurden nicht zugelassen, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden. Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen sind nicht vorhanden.



Wesentliche geplante Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan:

Die Zusätzlichen Festsetzungen zur Baugestaltung unter III. werden wie folgt geändert:

1. Die zugelassenen Vollgeschosse werden auf II (I+ID) festgesetzt.
2. Die Höhe des Kniestocks wird auf 1,10 m (Außenmaß) festgelegt, das Innenmaß beträgt 0,90 m.
3. Die Dachneigung beträgt 45 +/- 7 Grad.
4. Die Firstrichtung wird vorgeschlagen, nicht verbindlich festgesetzt.

Vorgesehene Erschließung:

Das Plangebiet wird über die bereits bestehende Ortsstraße „Schustermarter“ erschlossen.
Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung sind vorhanden und gesichert.
Dasselbe gilt für die Stromversorgung und
Telekommunikationseinrichtungen.

Kosten für die öffentliche Erschließung

Es fallen Kosten für die Herstellung der jeweiligen Grundstücksanschlüsse an, da das Grundstück bisher als Spielplatz genutzt wurde und noch keine Grundstücksanschlüsse hatte.

Beteiligte Fachstellen

- Landratsamt Forchheim, 91301 Forchheim mit allen Fachbereichen

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

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

Aufgestellt:
Eggolsheim, 28.04.2026

Huber
-Bauamt-



Änderung der „1. Änderung des Bebauungsplanes Kauernhofen Nord-West“

1. Der Marktgemeinderat Eggolsheim hat in seiner Sitzung vom 28.04.2026 die Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kauernhofen Nord-West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2026 bis 05.06.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2026 bis 05.06.2026 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung wurde am 30.04.2026 öffentlich bekannt gemacht.
4. Der Markt Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 24.06.2026 die Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kauernhofen Nord-West“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.04.2026 als Satzung beschlossen.

Eggolsheim den 25.06.2026

Georg Eismann
1. Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss zur Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kauernhofen Nord-West“ wurde am 26.06.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Eggolsheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Eggolsheim den 29.06.2026

Georg Eismann
1. Bürgermeister

