



Auszug aus der Niederschrift

**über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts-, und Forstausschusses
vom 14. April 2026**

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 10 anwesend.

Öffentliche Sitzung, TOP 5.1

Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Lagerplatz, Fl.Nr. 682, Gemarkung Neuses a. d. Regnitz" mit Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes: Abwägung der im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Billigung zur öff. Auslegung

Sachverhalt:

Die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Planung erfolgte in der Zeit vom 05.05. bis 06.06.2025. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt.

Folgende Stellungnahmen ohne konkrete Einwände wurden abgegeben:

1. Luftamt Nordbayern vom 05.05.2025: nicht betroffen, keine weitere Beteiligung
2. Bayernwerk, Netzcenter Bamberg vom 13.05.2025: keine Einwände
3. Stadt Forchheim vom 27.05.2025: keine Einwände
4. Gemeinde Unterleinleiter vom 05.06.2025: keine Bedenken, keine weitere Beteiligung
5. Gemeinde Weilersbach vom 04.06.2025: keine Einwände
6. Bayer. Bauernverband vom 05.06.2025: keine Bedenken oder Einwände
7. Gemeinde Hallerndorf vom 13.05.2025: keine Einwände
8. Stadt Ebermannstadt vom 28.05.2025: keine Bedenken
9. Vodafone GmbH vom 05.06.2025: keine Einwände

10. HWK für Oberfranken vom 02.06.2025: keine Einwände

11. IHK für Oberfranken vom 29.05.2025: keine Einwendungen

12. Staatl. Bauamt Bamberg vom 12.06.2025: keine Einwände

Beschluss:

Die Stellungnahmen ohne Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbeschluss hierzu ist nicht erforderlich.

Abstimmung: 10:0

Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben, die zusammengefasst aufgeführt und abgewogen werden:

13. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 03.06.2025:

Keine Einwände; es befindet sich eine Telekomleitung im Plangebiet, welche bei der Planung zu berücksichtigen ist.

Beschluss:

Die mitgeteilte Leitung wird im Bebauungsplan-Entwurf und in der Begründung ergänzt.

Abstimmung: 10:0

14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (LFD) vom 02.06.2025:

Keine Einwände, aber Hinweise zu Bodendenkmälern gemäß BayDSchG.

Beschluss:

Die Hinweise zu möglichen Bodendenkmälern werden in die Festsetzungen und die Begründung aufgenommen.

Abstimmung: 10:0

15. Fernwasserversorgung Oberfranken vom 05.05.2025:

Hinweis auf FWO-Leitung DN 600 GGG mit Steuerkabel am Rand des Grundstücks Fl.Nr. 1074/1, Gemarkung Altendorf (Ausgleichsfläche): Schutzstreifen 3 m beidseitig der Rohrachse.

Beschluss:

Der Hinweis auf die Fernwasserleitung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsfläche wird jedoch umgeplant und auf einem anderen Grundstück in der Gemarkung Eggolsheim angelegt.

Abstimmung: 10:0

16. AELF, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 09.05.2025/ 21.05.2025:

Thema Forsten: keine Einwände, nur einige Anmerkungen:

"In der Forstbetriebskarte von 2009 ist die Fläche aufgeführt als Brachland, zählt jedoch zum Holzboden. Vermutlich ist in den letzten 20 Jahren daraus Wald entstanden, der irgendwann nach 2021 gerodet wurde. Für eine Umwidmung der Fläche im Rahmen des oben angeführten Bauleitplanverfahrens wäre damit noch eine Rodungserlaubnis zu beantragen."

Beschluss:

Das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten schreibt selbst, dass die Fläche in der Forstbetriebskarte von 2009 als „Brachland“ aufgeführt ist. Auch im Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Eggolsheim ist die Fläche als „Brachland“ kartiert. Aus Sicht des Marktes Eggolsheim ist die Fläche daher weiterhin als „Brachland“ zu betrachten. In den letzten Jahren hatte sich die Fläche zwar durch Samen-Anflug weiterentwickelt, ist verbuscht und es sind dünne Baum-Stangen gewachsen. Deswegen kann jedoch nicht von einem Wald gesprochen werden. Eine Rodungserlaubnis ist aus Sicht des Marktes Eggolsheim nicht erforderlich, da es sich nicht um Wald handelt sondern um „Brachfläche“, die aus dem vorhergehenden Sand- und Kiesabbau entstanden ist.

Abstimmung: 10:0

17. PLEdoc bzw. OGE vom 16./ 19.05.2025: Thema Leitungen:

In der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1074/1, Gemarkung Altendorf befindet sich eine Ferngasleitung mit Begleitkabel mit DN 200 der Ferngas Netzgesellschaft mbH, Schwaig bei Nürnberg und eine LWL-KSR-Anlage (Lichtwellenleiterkabel mit Kabelschutzrohren) der GasLINE als Eigentümer, die mit entsprechendem Schutzstreifen von 8m im Plan und in der Begründung aufzunehmen sind.

Beschluss:

Der Hinweis auf die Ferngasleitung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsfläche wird jedoch umgeplant und auf einem anderen Grundstück in der Gemarkung Eggolsheim angelegt.

Abstimmung: 10:0

18. LFU Augsburg vom 22.05.2025: Thema Rohstoffgeologie:

Der geplante Lagerplatz liegt laut Regionalplan im rechtskräftigen VB „SD/KS 33, Vorbehaltsgebiet (VB) für Bodenschätze - Sand und Kies, Neuses a. d. Regnitz-Nord-West“. Das Plangebiet liegt jedoch am Rand des VB, und mit einer Überlagerungsfläche von ca. 0,5 ha im sogenannten Unschärfbereich. Von einer Rohstoffhoffigkeit ist zunächst grundsätzlich auszugehen. Nach unseren Recherchen ist der Rohstoff in diesem Bereich jedoch vermutlich bereits (teil-) abgebaut.

Die Ausführungen in den Planungsunterlagen, Begründung zum Bebauungsplan, S. 9, bestätigen diese Vermutung: „Die sechs Erkundungsschürfe wurden im Bereich des ausgewiesenen Flussschotters erstellt, jedoch wurden diese aufgrund der vorliegenden Auffüllungen nicht angetroffen.“

Dem geplanten Vorhaben (Errichtung eines Lagerplatzes) steht damit aus rohstoffgeologischer Sicht nichts entgegen.

Von der externen Ausgleichsfläche werden keine rohstoffgeologischen Belange berührt.

Beschluss:

Die Ausführungen des LfU werden zur Kenntnis genommen.

Der bereits erfolgte Abbau der Bodenschätze wird seitens des Marktes Eggolsheim bestätigt. Somit werden von der Planung keine rohstoffgeologischen Belange berührt.

Abstimmung: 10:0

19. LBV Hiltpoltstein vom 22.05.2025: Thema Vogelarten:

Im Plangebiet sind geschützte Vogelarten gesichtet worden; diese sind im weiteren Verlauf des Bauleitplanungsverfahrens zu berücksichtigen.

Beschluss:

Die geschützten Vogelarten werden im Rahmen der beauftragten FFH-SPA-Verträglichkeitsprüfung von IFA-NOS, Frau Dr. Mühlhofer behandelt. Die entsprechenden Vorgaben zum Schutz der Vogelwelt werden in die Festsetzungen und die Begründung aufgenommen.

Abstimmung: 10:0

20. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Donau MDK (WSA) vom 23.05.2025:

Keine Einwände unter der Voraussetzung von

1. Der angrenzende und dorthin führende Wirtschaftsweg muss weiterhin für Mitarbeiter des WSA befahrbar bleiben.
2. Die genannten Umweltbelange aus dem Gutachten und der Begründung müssen eingehalten werden.

Beschluss:

Die Voraussetzungen werden zur Kenntnis genommen und in die Festsetzungen und die Begründung aufgenommen. Sie sind im Rahmen des Betriebs des Lagerplatzes einzuhalten.

Abstimmung: 10:0

21. Bund Naturschutz e.V., Kreisgruppe Forchheim vom 04.06.2025: Thema Fauna und Flora

Einwände hinsichtlich der bereits baulich veränderten Fläche, worauf weder in der Begründung, noch im Umweltbericht näher eingegangen wurde; vorher habe sich ein waldähnlicher Bestand auf der Fläche befunden, evtl. mit Auwaldcharakter.

Weiterhin wird angemerkt, dass sich das Plangebiet in einem ökologisch hochwertigen Schutzgebiet befindet und von einem Schaden für die Natur auszugehen ist.

"Es wäre anhand älterer Daten zu klären welche Biotopstrukturen vor der nachhaltigen Veränderung der Oberflächen vorhanden waren und welche Tiergruppen von der baulichen Maßnahme möglicherweise betroffen waren und ob ggf. Ausgleich zu leisten gewesen wäre.

Da die Eingriffsbereiche von sandigem Boden geprägt sind, könnten Teilbereiche zum Beispiel Zauneidechsen-Populationen als Lebensraum gedient haben. Insofern wäre das Kurzgutachten zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit in diesem Fall zu korrigieren in eine Worst-Case-Annahme, da sich auf der Fläche vor der Aufnahme der baulichen Tätigkeiten sicherlich mehr Tierarten aufgehalten haben, die zu berücksichtigen gewesen wären."

Beschluss:

Der bereits vorab baulich veränderte Zustand wird in der Begründung zum Entwurf ergänzt. Die ökologischen Belange wurden in einer gesonderten Studie betrachtet. Die Ergebnisse dieser FFH-SPA- Verträglichkeitsprüfung liegen zwischenzeitlich vor und werden in die Planung eingearbeitet. Sandboden war nicht anzutreffen, da es sich um bereits abgebautes Gebiet handelt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf der Grundlage der Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung in Abstimmung mit der UNB, LRA Forchheim.

Abstimmung: 10:0

22. Landratsamt Forchheim:

Fachbereich (FB) 52 Tiefbau vom 16.05.2025: keine Einwände

Denkmalamt vom 10.05.2025: Nach Überprüfung im Denkmalatlas keine Einwendungen.

FB Straßenverkehr vom 14.05.2025: keine Einwände

Gesundheitsamt vom 21.05.2025: keine Bedenken

Beschluss:

Die Stellungnahmen der Fachbereiche Tiefbau, Denkmalschutz, Straßenverkehr und Gesundheit werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist dazu nicht erforderlich.

Abstimmung: 10:0FB Bauleitplanung vom 06.05.2025:

Hinweis zur Benennung des Vorhabens als "Lagerfläche", nicht "Lagerplatz".

Beschluss:

Die Planunterlagen mit Begründung werden angepasst und das Vorhaben als „Lagerfläche“ bezeichnet.

Abstimmung: 10:0FB Naturschutz, UNB vom 12.05.2025:

"1. Die eingereichten Unterlagen gehen vom Standpunkt eines bereits genehmigten Lagerplatzes aus und bewerten demnach ausschließlich das Inventar des aktuellen Zustands (vgl. u.a. Kapitel 7.2.2). Es handelt sich jedoch um den widerrechtlichen Bau eines Lagerplatzes in ein europäisches Vogelschutzgebiet hinein (vgl. Schreiben Bauordnung 4/41 - 20220902, 24.02.2023). Deshalb ist eine Worst-Case-Betrachtung in jedem Falle anzuwenden. Sämtliche Unterlagen (inkl. Gutachten) sind deshalb auf diese Worst-Case-Betrachtung abzustellen und die dabei gewonnenen Erkenntnisse und Maßnahmen noch vollumfänglich in die Unterlagen des Verfahrens einzuarbeiten. Dabei sind vor allem die Ergebnisse der SPA-Verträglichkeitsvorabschätzung (raumstation Mösing Rothmeier Gbr, Fürth vom 29.01.2024) im vollen Umfang zu berücksichtigen." Es werden die Punkte a. bis g. aufgelistet, welche von Frau Dr. Mühlhofer, ifanos-Landschaftsökologie, Nürnberg in der FFH-SPA-Verträglichkeitsprüfung zu berücksichtigen sind.

"2. Um erhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter im Geltungsbereich (und in angrenzende Bereiche) zu vermeiden, sind - zusätzlich zu den unter Punkt 1 genannten und noch zu entwickelnden Worst-Case-Maßnahmen - zwingend vollumfängliche Eingrünungsmaßnahmen auf den Wällen zu etablieren. Diese Maßnahmen sind nicht nur rechtlich geboten, sondern auch aus naturschutzfachlicher Sicht von entscheidender Bedeutung. In diesem konkreten Falle müssen Eingrünungsmaßnahmen, aufgrund der Wertigkeit des Bereiches, aus mindestens 4-reihigen, freiwachsenden Hecken mit Überhältern aus gebietsheimischen Pflanzen bestehen.

3. Die Wechselwirkung der Schutzgüter ist noch planerisch zu bewerten und in die Begründung aufzunehmen.

4. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist zu überarbeiten, da grundlegendes nicht berücksichtigt wurde (bspw. Berechnung an sich, Wirkraum, div.Prognosewerte, flächenscharf ohne Circa-Angaben, etc.)

5. Bei den angestrebten Zielzuständen auf Flurstück 1074/1 Gemarkung Altendorf im Landkreis Bamberg wurde zuständigkeitshalber die untere Naturschutzbehörde Bamberg beteiligt.

... um vollziehbare Ausführungs- und Pflegefestsetzungen für den speziellen Einzelfall, insbesondere zu in den Unterlagen durch Maßnahmenfestsetzungen beplanten Flächen, umsetzen zu können.

Dementsprechend sind Unterlagen durch konkretisierende Ausführungs- und Pflegepassagen, feinabgestimmt auf die jeweiligen Zielzustände mit Umsetzungszeiträumen, vollumfänglich (auch im Plan, sowie in den textlichen Festsetzungen) zu ergänzen.

6. Die PlanzV ist anzuwenden. Exemplarisch bspw. Unter Ziffer 13.3 der dazugehörigen Anlage die "Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB).

7. Es fehlen die "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB. Diese feinscharf und vollziehbar aufgliedern. Beispielsweise muss darunter näheres zur Ausführung und Pflege etwaiger externer Ausgleichsflächen aufgezeigt werden.

8. Legende überarbeiten bspw. unter "nachrichtlicher Übernahme" würde bspw. das FFH-Gebiet fallen."

Beschluss:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind in der zwischenzeitlich vorliegenden FFH-SPA-Verträglichkeitsprüfung berücksichtigt. Die Ergebnisse dieser VP sind noch in die Planung einzuarbeiten. Eine danach erforderliche CEF-Maßnahme für den Flussregenpfeifer kann im nördlichen Bereich der Büg, östlich des Sees angelegt werden und wird gesondert in die Planung integriert. Ein Ausführungs- und Pflegeplan für die Ausgleichs- und Ersatzflächen wird erstellt. Die bisherige Ausgleichsfläche in der Gemarkung Altendorf wird auf einem Grundstück in Eggolsheim neu geplant, weshalb die Beteiligung der UNB Bamberg nicht erforderlich ist. Auf den Wällen sind 5-reihige, freiwachsende Hecken mit Überhältern aus gebietsheimischen Pflanzen in der Entwurfsplanung vorzusehen. Zudem ist der Wall im Süden soweit wie möglich zu schließen und ebenfalls zu bepflanzen.

Abstimmung: 10:0

Wasserrecht vom 02.06.2025:

Durch die Maßnahme ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach als amtlicher Sachverständiger dazu ist zu beachten.

Weitere wasserrechtliche Belange sind nicht erkennbar.

Beschluss:

Die Stellungnahme des WWA Kronach wird gesondert behandelt und bei den weiteren Planungen beachtet.

Abstimmung: 10:0

Immissionsschutz vom 04.06.2025:

"Eine abschließende Stellungnahme zum geplanten Bebauungsplan Lagerfläche ist aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht nicht möglich. Hierfür sind detailliertere Unterlagen notwendig. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan soll ein Lagerplatz für Schüttgüter (Asphaltbruch, Betonbruch, Boden- und Erdaushub) errichtet werden. Bei den aufgezählten Stoffen handelt es sich ggf. um Abfälle. Der Begriff Schüttgüter ist daher nicht eindeutig. Falls beabsichtigt ist, Abfälle zu lagern, sollte dies in den Unterlagen zum Bebauungsplan konkret dargestellt werden. Die entsprechenden Abfallschlüsselnummern sind zu nennen. Die Aufzählung der

zu lagernden Stoffe (Asphaltbruch, Betonbruch, Boden- und Erdaushub) ist offenbar abschließend. Diese sollte ggf. um alle möglicherweise anfallenden Stoffe und Abfälle ergänzt oder offener gehalten werden. Es ist z. B. nicht die Rede von Bauschutt, welcher erfahrungsgemäß jedoch häufig zwischengelagert werden muss. Es ist eine konkrete Vorhabensbeschreibung vorzulegen. Diese soll neben den zu lagernden Abfällen auch Angaben zu Untergrund und Befestigung der Flächen, Lagerdauer der einzelnen Materialien (bei der Lagerung von Abfällen von mehr als einem Jahr handelt es sich um eine Langzeitlagerung), max. Lagermenge, Betriebszeiten, Beprobung und Entsorgung / Verwertung der Abfälle, ggf. Behandlung der Abfälle (brechen, sieben, etc.) und Ablauf der Lagerung enthalten. Laut Unterlagen wurden um das betreffende Grundstück Wälle errichtet. Diese sind unserer Kenntnis nach nicht genehmigt. Hierzu sind ebenfalls weitere Unterlagen einzureichen hinsichtlich des verwendeten Materials (ggf. mit Analysen nach Ersatzbaustoffverordnung) und der künftigen Nutzung der Wälle.

Zur weiteren Beurteilung ist das geologische / hydrologische Gutachten der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen vom 25.01.2024, welches erweitert werden soll, vorzulegen.

... Sowohl die zeitweilige Lagerung als auch die Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen bedürfen ab bestimmten Mengenschwellen einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung.

...Wenn erkennbar ist, dass zwingend eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung für Errichtung und Betrieb des Lagerplatzes erforderlich ist, kann die Planungstiefe auf Bebauungsplanebene geringer ausfallen."

Beschluss:

Die Aufzählung der zu lagernden Stoffe ist nicht abschließend; die Begründung wird insofern angepasst und offener gehalten. Auch die Zwischenlagerung von Bauschutt bis zur Beprobung und fachgerechten Entsorgung soll ermöglicht werden. Die immissionsschutzrechtlichen Hinweise des LRA betreffen insbesondere die bauliche Ausführung des Lagerplatzes und den künftigen Betrieb. Errichtung und Betrieb des Lagerplatzes benötigen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren zumindest einen Bauantrag oder, je nach künftiger Verwendung ggf. eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung. Die Hinweise sind dann bei der jeweiligen Antragstellung und in der Genehmigung zu beachten. Auf die evtl. Notwendigkeit eines immissionsschutzrechtlichen Gutachtens ist in den Festsetzungen hinzuweisen.

Abstimmung: 10:0

Bauordnung vom 06.06.2025: zur Änderung des Flächennutzungsplanes:

"Es bestehen Bedenken hinsichtlich der grundsätzlichen Legalität (analog der Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 30.05.2025)."

Beschluss:

Auf die Behandlung der Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 30.05.2025 wird verwiesen.

Abstimmung: 10:0

Bauordnung vom 06.06.2025: zum Bebauungsplan:

"1. Eine Konkretisierung der Festsetzung von Ablagerungen hinsichtlich der abzulagernden Materialien – über die benannten anfallenden Schüttgüter hinaus - erscheint auf Grund der Vielzahl der in Betracht kommenden Stoffe als sinnvoll, für die planerische Konfliktbewältigung sogar geboten (Battis/Krautzberger/Löhr/ Mitschang/Reidt BauGB § 9 Rn. 80). Insbesondere ist die Abgrenzung zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (§ 3 Abs. 1 KrWG) sowie die Gefahrlosigkeit der Stoffe darzulegen (BeckOK BauGB/Spannowsky BauGB § 9 Rn. 59).

Die Ablagerung schadstoffhaltiger Stoffe (Z2-Material) würde einer abfallrechtlichen Planfeststellung bedürfen (VG Augsburg Urt. v. 21.12.2011 – Au 4 K 10.1154, BeckRS 2012, 50373).

Beschluss:

Die Ablagerungen werden hinsichtlich der Materialien in Begründung und den Festsetzungen konkretisiert. Dabei ist die Abgrenzung zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (§ 3 Abs. 1 KrWG) sowie die Gefahrlosigkeit der Stoffe darzulegen.

Abstimmung: 10:0

2. Auf Grund der Nichtangabe eines Gebietstyps gemäß BauNVO ist die Art der baulichen Nutzung nicht geregelt, dies ist allerdings erforderlich, um die Tatbestandsmerkmale eines qualifizierten Bebauungsplans zu erfüllen.

Folglich ist hier von einem einfachen Bebauungsplan auszugehen (vgl. § 30 Abs. 3 BauGB). Die Möglichkeit zur Vorlage eines Vorhabens im Genehmigungsverfahren würde beispielsweise nicht bestehen.

Beschluss:

Der Gebietstyp wird mit „Sondergebiet“ – sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Abstimmung: 10:0

3. Im Übrigen bestehen Bedenken hinsichtlich der grundsätzlichen Legalität (vgl. Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 30.05.2025)."

Beschluss:

Auf die Behandlung der Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 30.05.2025 wird verwiesen.

Abstimmung: 10:0

23. Regierung von Oberfranken, Bergamt vom 06.06.2025:

"das Planvorhaben liegt in der im Regionalplan Oberfranken-West ausgewiesenen Vorbehaltsfläche SD/KS 33 Sand und Kies Neuses a.d. Regnitz Nordwest.

Das Bergamt stimmt einer Ausweisung in dieser standortgebundenen Lagerstätte nicht zu."

Beschluss:

Auf Anregung des Bergamtes wurde das Landesamt für Umwelt am Verfahren beteiligt, siehe Ziffer 18. Das LfU (Geologischer Dienst) teilt in der Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit:

Von einer Rohstoffhoffigkeit ist zunächst grundsätzlich auszugehen. Nach unseren Recherchen ist der Rohstoff in diesem Bereich jedoch vermutlich bereits (teil-) abgebaut. Die Ausführungen in den Planungsunterlagen, Begründung zum Bebauungsplan, S. 9, bestätigen diese Vermutung. Dem geplanten Vorhaben (Errichtung eines Lagerplatzes) steht damit aus rohstoffgeologischer Sicht nichts entgegen."

Der bereits erfolgte Abbau von Sand und Kies wird seitens des Marktes Eggolsheim bestätigt. Somit ist die ablehnende Haltung des Bergamtes Nordbayern erwiesenermaßen nicht gerechtfertigt.

Abstimmung: 10:0

24. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West vom 04.06.2025

"das geplante Vorhaben liegt laut Tektur zur Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans Oberfranken-West im Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze Sand und Kies SD/KS 33 Neuses a.d. Regnitz-Nordwest.

Hier soll nach Grundsatz B II 3.1.1 der Gewinnung von Bodenschätzen auch unter Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden. Wir bitten dies zu vermerken."

Beschluss:

Der Hinweis zum Vorbehaltsgebiet wird in der Entwurfsplanung aufgenommen

Abstimmung: 10:0

25. Wasserwirtschaftsamt Kronach vom 10.06.2025:

Thema Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz:

Wasserschutzgebiete bzw. deren Schutzzonen oder Quellschutzgebiete sind nicht berührt.

Es handelt sich aber um wassersensible Bereiche, d.h. das Grundwasser kann sehr hoch anstehen.

Thema Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung

Das Planungsgebiet befindet sich im linken Vorland der Regnitz (Gewässer 1. Ordnung). Ein Überschwemmungsgebiet ist amtlich festgesetzt. Demnach befindet sich die Fl.-Nr. 682, Gmkg. Neuses, vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. ... Für das Bauen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist - bei Genehmigungsfähigkeit- eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Im vorliegenden Bereich sind signifikante Fließwege aus südlicher und südwestlicher Richtung zu verzeichnen, die mit erhöhten oder starken Abflüssen von Oberflächenwasser die Fl.-Nr. 682 in Süd-Nord-Richtung durchqueren. ...

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/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf) verwiesen.

Einer Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, auch von durch Oberflächenwasser auswasch- und ab-schwemmbar Stoffen, kann aufgrund der Gewässernähe und des Fakts der Lage im Überschwemmungsgebiet und wassersensiblen Bereich nicht zugestimmt werden.

Thema Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Gewässerschutz

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 Einleitung 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 (f. die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)

DWA-Merkblatt M 138 (Versickerung von Niederschlagswasser).

Ein wasserrechtliches Verfahren ist gegebenenfalls durchzuführen.

Thema 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.

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

Beschluss:

Die Stellungnahme des WWA wird zur Kenntnis genommen. Auf die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungs-Gebiet ist in den Festsetzungen und der Begründung hinzuweisen. Ebenso ist auf die unzulässige Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und die Beachtung der Merkblätter zur Niederschlagsbeseitigung hinzuweisen. Altlasten sind gemäß dem vorliegenden Gutachten der KP Ingenieurgesellschaft nicht vorhanden.

Abstimmung: 10:0

26. Regierung von Oberfranken:

Thema: Herleitung der Planung vom 13.06.2025

"Die Begründung der Bauleitpläne geht an geeigneter Stelle noch nicht weitgehend genug auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) und den Regionalplan Oberfranken-West (RP 4) zur Herleitung der Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB ein.

Zwar existiert in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ein Kapitel „3. Landes- und regionalplanerische Zielsetzungen“, doch wird hier vorrangig auf nur eine regionalplanerische Zielsetzung abgestellt und der folgende Sachverhalt wenig beleuchtet."

Thema: Lage im Vorbehaltsgebiet

"... Der Geltungsbereich der Planung erstreckt sich laut Regionalplan (vgl. B II 3.1.1.7 G) und Tektur zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ auf Flächen des Vorbehaltsgebietes für Bodenschätze „SD/KS 33, Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze - Sand und Kies, Neuses a.d. Regnitz-Nordwest“.

"Laut „Geologisches / Hydrogeologisches Gutachten Lagerplatz, Neuses a.d. Regnitz“ der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden GmbH, Gunzenhausen vom 25.01.2024 wurden sechs Erkundungsschürfe im Bereich des ausgewiesenen Flussschotters erstellt, jedoch wurden entsprechende Rohstoffe aufgrund vorliegender Auffüllungen nicht angetroffen.

Auch das Bayerische Landesamt für Umwelt - Geologischer Dienst stellt fest, dass von einer Rohstoffhoffigkeit zwar zunächst grundsätzlich auszugehen ist, der Rohstoff in diesem Bereich jedoch vermutlich bereits (teil-) abgebaut ist. Damit werden die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan bestätigt. Es wird des Weiteren die Aussage getroffen, dass dem geplanten Vorhaben (Errichtung eines Lagerplatzes) aus rohstoffgeologischer Sicht nichts entgegensteht.

Eine entsprechende Würdigung des Sachverhalts ist somit erfolgt."

SG 32 (Baurecht) vom 13.06.2025:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine FFH/SPA-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Beschluss:

Die Verträglichkeitsprüfung (VP) wurde von Frau Dr. Mühlhofer, Ifanos-Landschaftsökologie, Nürnberg zwischenzeitlich erstellt. Die Ergebnisse sind noch in die Planung einzuarbeiten. Die VP wird Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

Alternative, gleich gut geeignete Standorte für eine derartige Lagerfläche gibt es im Gemeindegebiet nicht.

Abstimmung: 10:0

SG 50 (Technischer Umweltschutz) 13.06.2025:

"Aus fachlicher Sicht wird es sich bei der zu errichtenden Anlage aller Vorrausicht nach um eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen mit einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr bei einer Gesamtlagerfläche von 1.000 bis weniger als 15.000 Quadratmetern handeln. Somit ist nach erteiltem Planungsrecht ohnehin ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren i.S.d. Bundes- Immissionsschutz-

gesetzes durchzuführen. Hierin sind sämtliche schädliche Umwelteinwirkungen nach den Vorgaben des BIm-SchG abzuarbeiten.

Dem hier aufzustellenden Bebauungsplan sowie der Änderung des Flächennutzungsplans stehen aus Sicht des technischen Umweltschutzes keine grundsätzlichen Bedenken entgegen."

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung, (Technischer Umweltschutz) wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 10:0

SG 51 (Naturschutz) 13.06.2025

Das SG 51 schließt sich der Stellungnahme der UNB des LRA Forchheim an.

"Besonders hervorheben möchten wir insbesondere die folgenden Punkte:

1. Die vorgelegten Kartierungen (Kurzgutachten zur saP und Natura 2000-Verträglichkeitsabschätzung) betrachten den Ist-Zustand der Fläche. Dieser ist jedoch ohne vorheriges Genehmigungsverfahren hergestellt worden, somit ist noch keine adäquate Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen und europarechtlichen Belange erfolgt. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, hat eine gutachterliche Betrachtung der Fläche im Rahmen einer Worst-Case-Analyse zu erfolgen.
2. Umfang und Prüftiefe der vorgelegten Natura 2000-Verträglichkeitsabschätzung sind nicht ausreichend, insbesondere lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen des SPA-/FFH-Gebiets nicht sicher ausschließen. Dies muss im Rahmen einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung geklärt werden. Mit Blick auf die Entscheidung des EuGH vom 12.09.2024 – C-66/23 empfehlen wir außerdem die Erweiterung der Verträglichkeitsabschätzung und -prüfung um ggf. signifikant vorkommende Arten (Anhang 1 Vogelschutzrichtlinie sowie Zugvogelarten), die nicht zu den Konkretisierungen der Erhaltungsziele des SPA-Gebietes gehören.
3. Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich nicht im Gemeindegebiet, die Fläche ist in geeigneter Art und Weise rechtlich zu sichern, die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans sicherzustellen.

Wir empfehlen die weitere Planung des Kartierumfangs sowie der grünordnerischen

Maßnahmen in enger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Beschluss:

Lebensraumtypen und Arten sowie die unter 2. genannten Belange werden in der zwischenzeitlich vorliegenden FFH-SPA-Verträglichkeitsprüfung berücksichtigt. Diese VP wird Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

Die bisher außerhalb des Gemeindegebietes geplante Ausgleichsfläche wird umgeplant auf ein Grundstück am Eggerbach, im Bereich des Marktes Eggolsheim.

Die angeregte Abstimmung mit der UNB ist erfolgt.

Abstimmung: 10:0

"Dem Vorhaben stehen aus raumplanerischer Sicht keine Bedenken entgegen. Es wird jedoch um weitergehende Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Belange an entsprechender Stelle gebeten. Des Weiteren sind die Stellungnahmen der Sachgebiete 32, 50 und 51 zur Kenntnis zu nehmen und entsprechend zu würdigen."

Beschluss:

Die Herleitung der Planung wird in der Begründung noch näher erläutert.

Die Stellungnahmen der aufgeführten Sachgebiete der Regierung von Oberfranken werden gesondert behandelt.

Abstimmung: 10:0

Verfahrensbeschluss:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung "Lagerplatz, Fl.Nr. 682, Gemarkung Neuses a. d. Regnitz" sowie zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Lagerplatz, Fl.Nr. 682, Gemarkung Neuses a. d. Regnitz" eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe obige Einzelabwägung). Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
2. Von der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahme vorgebracht.
3. Die vorliegenden überarbeiteten Planentwürfe des Planungsbüros Braun, Veitshöchheim mit Datum vom 21.04.2026 werden gebilligt. Weiterhin wird die Ersatzfläche für den Flussregenpfeifer im Bereich Büg-Nord (Planung Team4, Nürnberg) gebilligt. Die Bauverwaltung wird angewiesen, die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB unter Mitwirkung des Planungsbüros einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

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



Eggolsheim, 15. April 2026

Robert Huber