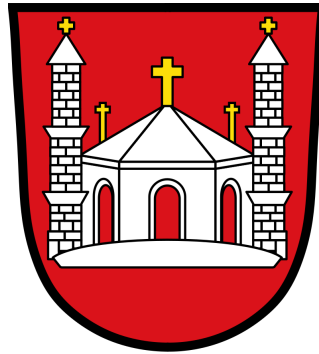


MARKT EGGOLSHEIM
LANDKREIS FORCHHEIM



Begründung
zur
Änderung des Flächennutzungsplanes
zum
Bebauungsplan
„Lagerfläche“
Gemarkung Neuses a.d. Regnitz,
Teilfläche von Fl.Nr. 682

Entwurf – Stand: April 2026

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Verfahrensstand Flächennutzungsplan	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung	3
3. Landes- und regionalplanerische Zielsetzungen	4
4. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde	4
5. Bebauungsplan	5
6. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	5
7. Immissionsschutz	7
8. Umweltprüfung / Umweltbericht	8

1. Verfahrensstand Flächennutzungsplan

Der Markt Eggolsheim verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.2001 der H. P. GAUFF INGENIEURE / TEAM 4, Nürnberg.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 29.04.2025 gefasst.

Der Markt Eggolsheim plant zur Ermöglichung einer bereits errichteten Lagerfläche im baurechtlichen Außenbereich auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 682, Gemarkung Neuses a.d. Regnitz, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Die Fläche von ca. 0,6 ha wurde vom Markt Eggolsheim aus Mangel an Alternativflächen ausgewählt und soll für die Lagerung von anfallenden Schüttgütern (Asphaltbruch, Betonbruch, Boden- und Erdaushub), die Beprobung der Güter und den anschließenden fachgerechten Abtransport zum Recycling genutzt werden.

Da das Lager bereits errichtet wurde und es sich im SPA-Schutzgebiet und angrenzend zum FFH-Schutzgebiet befindet, wurde bereits eine SPA/FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung der raumstation Mösing Rothmeier GbR, Ingenieurbüro, Fürth vom 29.01.2024 durchgeführt, die zu dem Ergebnis gekommen ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die Auswirkungen des Bauvorhabens in der derzeitigen Ausführung nicht auszuschließen sind und daher eine FFH/SPA - Verträglichkeitsprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens notwendig ist.

Zum weiteren Verfahrensablauf wurde vom Markt Eggolsheim für die Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie eine das Bebauungsplanverfahren begleitende FFH-/SPA-Verträglichkeitsprüfung die Biologin Frau Dr. Mühlhofer, Ifanos, Nürnberg beauftragt.

Ebenso soll das bestehende geologische / hydrogeologische Gutachten der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen vom 25.01.2024 erweitert werden.

Zudem soll, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Fachgutachten, die bereits durchgeführten baulichen Eingriffe und Auswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren sind die Erstellung eines Umweltberichtes, die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Eingriffsschwere in der Bauleitplanung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).

Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Der Bebauungsplan steht auch nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegen.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Der Markt Eggolsheim plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Lagerung von anfallenden Schüttgütern (Asphaltbruch, Betonbruch, Boden- und Erdaushub), die Zwischenlagerung, die Beprobung der Güter und den anschließenden fachgerechten Abtransport zum Recycling auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 682, Gemarkung Neuses a.d. Regnitz.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Lagerfläche von anfallenden Schüttgütern geschaffen werden.

3. Landes- und regionalplanerische Zielsetzungen

Der Markt Eggolsheim gehört der Region 4 Oberfranken West an. Er hat hier die Aufgaben eines Kleinenzentrums zu übernehmen. Die geplante Flächennutzungsplanänderung steht diesen Zielen nicht entgegen, da die Planung einerseits zur Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze als Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (A III Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte) zu betrachten ist, andererseits die regionalplanerische Funktionszuweisung eine Entwicklung für die Kreislaufwirtschaft zur Wiederverwendung von Schüttgütern zulässt.

4. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 0,6 ha liegt nordwestlich von Neuses an der Regnitz an der Straße Zum alten Kieswerk. In ca. 1,1 km Entfernung verläuft die Staatsstraße St2264, welche nach Osten über einen Kreisverkehr in die Staatsstraße 2244 mündet und durch den Ort Neuses führt.



Auszug Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung des Plangebietes

5. Bebauungsplan

Für die Lagerung von Schüttgütern mit einer Fläche von ca. 0,6 ha ist die Ausweisung eines Bebauungsplanes „Lagerfläche“ als Flächen für Ablagerungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB erforderlich.

Der Marktgemeinderat Eggolsheim hat am 29.04.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lagerfläche“, Gemarkung Neuses a.d. Regnitz beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Parallelverfahren durchzuführen, wurde am 29.04.2025 vom Gemeinderat des Marktes Eggolsheim beschlossen.

6. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung erstreckt sich auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 682, Gemarkung Neuses a.d. Regnitz mit einer Größe von ca. 0,6 ha. Die Fläche wird durch Planzeichen gekennzeichnet und als Flächen für Ablagerungen ausgewiesen.



Darstellung der Lagerfläche als Planungsgebiet

7. Immissionsschutz

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen können auf der Lagerfläche Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen verursachen, was aufgrund der bereits vorhandenen Erdwälle keinen Einfluss auf das Vorhaben ausüben wird.

Die Lagerfläche hat seine Funktion zur Lagerung von Boden- und Erdaushub, Asphalt- und Betonbruch, die geordnete Zwischenlagerung, Beprobung der Güter und den Abtransport zur Wiederverwendung (Recycling) zu erfüllen.

8. Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen.

Auf eine zusätzliche Umweltprüfung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird verzichtet, da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lagerfläche“, Teilfläche von Fl.Nr. 682, Gemarkung Neuses a. d. Regnitz im Parallelverfahren ausführliche Umweltprüfungen erstellt werden; dieser Umweltbericht gilt somit auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Eggolsheim.

Markt Eggolsheim,

Veitshöchheim, April 2026

Claus Schwarzmann
Erster Bürgermeister



Jürgen Braun, Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt bdlA