

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG MARKT EGGOLSHEIM

EGGOLSHEIM BEREICH SCHOTTWIESEN OST



**MARKT EGGOLSHEIM
LANDKREIS FORCHHEIM**

BEGRÜNDUNG



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
[www,team4-planung.de](http://www.team4-planung.de) info@team4-planung.de

Flächennutzungsplanänderung Markt Eggolsheim Eggolsheim - Bereich Schottwiesen Ost

Gemarkung Eggolsheim, Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim

Begründung

zum Plan vom 25.09.2018

1. Anlass der Planung

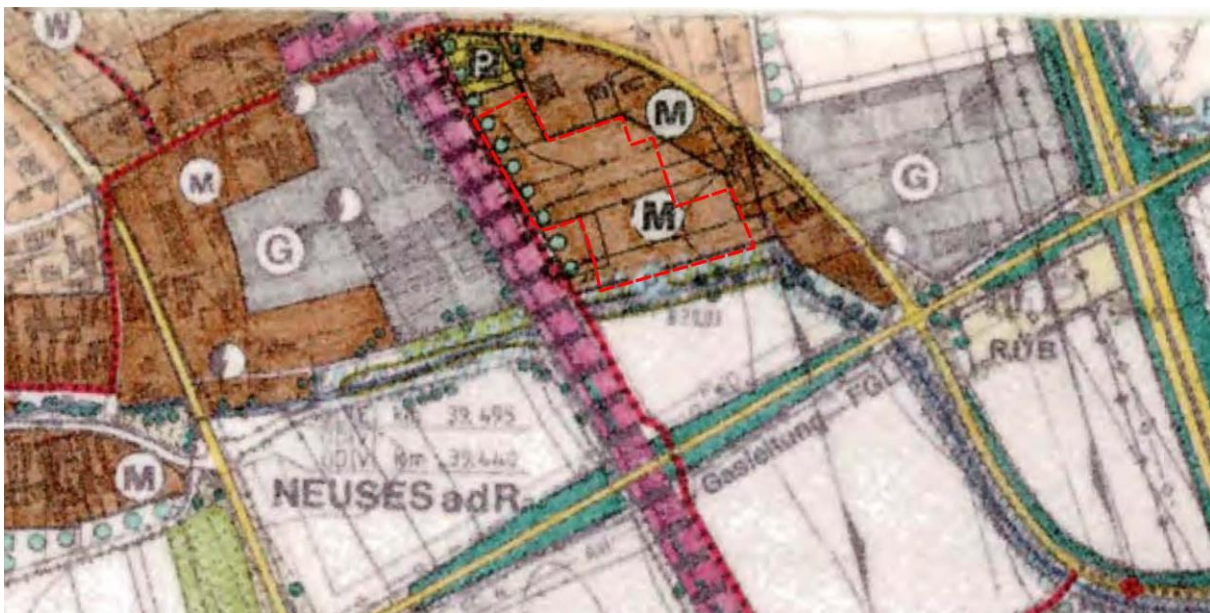
Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schottwiesen Ost" mit dem die rechtliche Grundlage zur Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen geschaffen werden soll.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplanes anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Umweltbericht und Grünordnungsplan werden vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg erstellt.

2. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 18.07.2001 sieht in Eggolsheim für die Flächen der beabsichtigten Planänderung bisher Gemischte Bauflächen vor.

Im nachfolgenden FNP-Auszug ist der Bestand dargestellt mit einer Überblendung des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung.



3. Bedarf für die Ausweisung

Der Marktgemeinderat von Eggolsheim hat in seiner Sitzung vom 30.01.2018 beschlossen, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost" in Eggolsheim, gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten von Eggolsheim in der Gemarkung Eggolsheim. Es sollen Flächen für ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sollen auf etwa 1,5 ha neue Gewerbeflächen, Gemischte Bauflächen und öffentliche Parkplätze entstehen, die durch eine öffentliche Straße erschlossen werden. Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Gewerbliche Bauzwecke ist durch die Nachfrage nach frei verfügbarem gewerblichem Bauland begründet. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Gleichzeitig wird durch den Bebauungsplan eine Innenwicklung und Nachverdichtung im Bestand ermöglicht und damit das Ziel der flächensparenden Baulandentwicklung verfolgt.

Zur Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan hat der Marktgemeinderat Eggolsheim ebenfalls in seiner Sitzung vom 30.01.2018 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 18.07.2001 zu ändern.

Entsprechend den geplanten Ausweisungen des o. a. Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden im Flächennutzungs- und Landschaftsplan Gewerbliche Bauflächen (G) sowie öffentliche Parkflächen dargestellt. Die weiteren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplanes grenzt im Süden an die freie Flur und den Eggerbach im Norden und Westen zum Teil an bebaute Ortslage und zum Teil an unbebaute Teilflächen. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die bebaute Ortslage (Bahnlinie) an.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Eggolsheim liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 1905
Flurnummern teilweise: 1879, 1903, 1904, 1907, 1908, 1909 und 1910

Als Ausgleichsfläche werden mehrere außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Teilflächen ausgewiesen:

Teilfläche der Fl.Nr. 1903, Gemarkung Eggolsheim
Teilfläche der Fl.Nr. 167, Gemarkung Neuses a. d. Regnitz
Teilfläche der Fl.Nr. 4173, Gemarkung Eggolsheim

Die Ausgleichsflächen sind den im Aufstellungsbeschluss vom 30.01.2018 aufgeführten Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Schottwiesen Ost zugeordnet.

Ein Umweltbericht wurde erstellt.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

4. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Am Nordwestrand des Gemeindeteils Eggolsheim sollen im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens "Schottwiesen Ost" neue Gewerbe- und Mischgebietsflächen sowie öffentliche Parkplatzflächen entstehen.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Eggolsheim soll im sogenannten Parallelverfahren geändert werden. Das im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung erfasste Gebiet ist ca. 1,53 ha groß.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung teilt sich wie folgt auf:

Geplante gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO	ca. 1,44 ha	94,1 %
Öffentliche Parkflächen geplant gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO	ca. 0,09ha	5,9 %
Gesamt	ca. 1,53 ha	100,0 %

5. Parallelverfahren / Umweltbericht

Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan läuft das Bebauungsplanverfahren "Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Schottwiesen Ost". In der dortigen Begründung ist der Umweltbericht enthalten, der dem Umweltbericht zur o. a. Planänderung entspricht.

6. Beteiligte Fachstellen

6.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
6.2	Landratsamt Forchheim	91301 Forchheim
6.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
6.4	Deutsche Bahn AG - DB Immobilien Region Süd	80339 München
6.5	Autobahndirektion Nordbayern	95444 Bayreuth
6.6	Staatliche Bauamt	96047 Bamberg
6.7	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
6.8	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
6.9	Amt für Landwirtschaft und Forsten	97047 Bamberg
6.10	Amt für Ländliche Entwicklung	97047 Bamberg
6.11	Bayernwerk AG	96052 Bamberg
6.12	Deutsche Telekom Technik GmbH	90441 Nürnberg
6.13	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
6.14	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München

6.15	Bayerischer Bauernverband	91301 Forchheim
6.16	BUND Naturschutz Bayern	91301 Forchheim
6.17	Pfarramt St. Martin Eggolsheim	91330 Eggolsheim
6.18	Evang. Luth. Christuskirche Forchheim	91301 Forchheim
6.19	Zweckverband Wasserversorgung Eggolsheimer Gruppe	91330 Eggolsheim
6.20	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Eggolsheim-Hallerndorf	91330 Eggolsheim
6.21	GWE GmbH	91330 Eggolsheim
6.22	Industrie- u. Handelskammer	95444 Bayreuth
6.23	Gewerbeaufsichtsamt	96407 Coburg
6.24	Handwerkskammer	95440 Bayreuth
6.25	Kreishandwerkerschaft	91301 Forchheim
9.26	Allianz Regnitz-Aisch e.V.	96146 Altendorf
6.27	Gemeinde Altendorf	96146 Altendorf
6.28	Markt Buttenheim	96155 Buttenheim
6.29	Stadt Ebermannstadt	91320 Ebermannstadt
6.30	Stadt Forchheim	91301 Forchheim
6.31	Gemeinde Hallerndorf	91352 Hallerndorf
6.32	Markt Heiligenstadt	91332 Heiligenstadt
6.33	Gemeinde Unterleinleiter	91364 Unterleinleiter
6.34	VG Kirchehrenbach - Gemeinde Weilersbach	91356 Kirchehrenbach
6.35	Markt Eggolsheim	91330 Eggolsheim
6.36	Team 4	90491 Nürnberg
6.37	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

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

Aufgestellt: Bamberg, 20.03.2018
Bamberg, 25.09.2018

ENTWURFSVERFASSER

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



TEAM Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

1. NACHTRAG

Flächennutzungsplanänderung Markt Eggolsheim Eggolsheim - Bereich Schottwiesen Ost

Grundlage des Nachtrages ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Marktgemeinderat von Eggolsheim.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich keine Planänderungen ergeben:

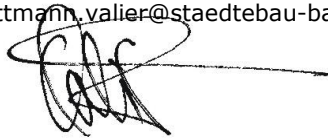
Der Plan ist vom Marktgemeinderat Eggolsheim im Rahmen dieses Verfahrensschrittes gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Marktgemeinderat von Eggolsheim beschlossen, dass mit der Planfassung vom 25.09.2018 mit der Begründung und Umweltbericht vom 25.09.2018 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren durchgeführt wird.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 25.09.2018

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



Umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten

Aus den aufliegenden Unterlagen sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ersichtlich.

Inbesondere können folgende umweltbezogenen Informationen neben den Planunterlagen im Rathaus des Marktes Eggolsheim eingesehen werden:

- Schalltechnische Untersuchungen zum Gewerbelärm im Sinne einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691, unterzeichnendes Büro, Stand 25.09.2018 (Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan)
- Schallschutzgutachten bzgl. Verkehrslärm (Bahnlinie und Bundesautobahn A 73), IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth, Stand 12.06.2017

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen vor:

Landratsamt Forchheim, Schr. v. 23.07.2018, 06.06.2018 und 08.06.2018

- Fachbereich Straßenverkehr – Hinweise bzgl. Einplanung eines Gehwegs und Freihaltung der Sichtflächen bei Einmündungen
- Fachbereich Bauordnung – Hinweise bzgl. Kenntlichmachung und Formulierung von Festsetzungen
- Fachbereich Umweltschutz, Abfallrecht, Wasserrecht – Hinweise bzgl. Bodenschutz (Altlastenkataster und Meldepflicht bei Altlastenverdacht), Gewerbelärm (zu ermittelnde Einwirkungen, Vorbelastung etc.), Verkehrslärm (Grundlagen der Berechnungen) und Erschütterung sowie Anregungen zu den Festsetzungen.
- Fachbereich Müllabfuhr – Hinweise bzgl. Müllbehälter an durchgängig befahrbaren Straßen und Stellplätze.
- Fachbereich Naturschutz – Hinweise bzgl. Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster und Ausführungsbeginn des Ausgleichs sowie Anregungen zu den Festsetzungen.

Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Süd, Schr. v. 06.06.2018

- Hinweise bzgl. Streckenausbau, schienennahen Straßenbaumaßnahmen, Sicherheitsabständen, Schutzmaßnahmen, zu erwartende Immissionen und Emissionen, schienennahe Pflanzmaßnahmen, Flächenentwässerung, schienennahe Bauten und Baumaßnahmen sowie Kabelanlagen der DB Netz AG

Autobahndirektion Nordbayern, Schr. v. 25.04.2018

- Hinweise bzgl. Werbeanlagen, Beleuchtungsanlagen und Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen

Staatliches Bauamt, Bamberg Schr. v. 23.05.2018

- Hinweise bzgl. der Belange des Schallschutzes im Städtebau

Wasserwirtschaftsamt Kronach, Schr. v. 07.05.2018

- Wasserversorgung und Grundwasserschutz – Hinweise bzgl. Wasserschutzgebieten und Grundwasserständen
- Gewässerschutz und Abwasser – Hinweise bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung

- Gewässerentwicklung und Überschwemmungsgebiete – Hinweise bzgl. vorhandener Gewässer, Überschwemmungsgebiete und notwendigen Verfahren bei Gewässerumgestaltung im Rahmen des Ausgleichs.
- Altlasten und Deponien – Hinweise bzgl. Abfrage evtl. vorkommender Altlasten

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schr. v. 05.06.2016

- Hinweis bzgl. landwirtschaftlicher Nutzflächen und geplanter Ausgleichsmaßnahmen

Bayernwerk Netz AG, Schr. v. 04.05.2018

- Hinweis bzgl. vorhandener Leitungen, zu beachtenden Einschränkungen, Sicherheitsvorkehrungen bei leitungsnahe Maßnahmen, Abständen von Pflanzungen und notwendiger Grundlagen für Leitungsausbau und Gebietsanbindung.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schr. v. 05.06.2018

- Hinweis bzgl. vorhandener Leitungen und notwendiger Grundlagen für Leitungsausbau und Gebietsanbindung.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, Schr. v. 01.06.2018

- Hinweise bzgl. vorhandener Denkmäler im Umfeld, Verdacht auf Denkmäler im Geltungsbereich und notwendige Maßnahmen bei Auffinden von möglichen Bodendenkmälern

Bayer. Bauernverband, Schr. v. 29.05.2018

- Hinweise bzgl. Verringerung von Flächenverbrauch.

Zweckverband Wasserversorgung Eggolsheimer Gruppe, Schr. v. 24.04.2018

- Hinweise bzgl. Abstimmung der wasserseitigen Erschließung und korrigierender Hinweis bzgl. Fl.Nr.

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Eggolsheim-Hallerndorf, Schr. v. 06.06.2018

- Hinweise bzgl. Notwendigkeit eines Trennsystems für Abwässer.

Gewerbe- und Wohnbau Eggolsheim GmbH, Schr. v. 06.06.2018

- Hinweise bzgl. der Nutzung immissionsverträglicher Standorte für nicht eingehauste technische Anlagen.

Bürger-Stellungnahmen**P1 , Schr. v. 06.06.2018**

- Hinweise bzgl. Abstände zu Grenzpunkten, Grenzverläufen und Flächentausch

P2 , Schr. v. 06.06.2018

- Einwendungen bzgl. zusätzlichem Verkehrslärm und Hinweis bzgl. alternativer Erschließung.

Des Weiteren sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Informationen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Boden und Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter. (Die Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen).