

# FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG MARKT EGGOLSHEIM EGGOLSHEIM BEREICH 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG SCHOTTWIESEN OST



**MARKT EGGOLSHEIM  
LANDKREIS FORCHHEIM**

# BEGRÜNDUNG



**BFS+** GmbH  
Büro für Städtebau & Bauleitplanung  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393  
Fax 0951 59593  
[info@bfs-plus.de](mailto:info@bfs-plus.de)



**TEAM 4 Bauernschmitt • 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](mailto:info@team4-planung.de)

# Flächennutzungsplanänderung Markt Eggolsheim Eggolsheim - Bereich 1. Änderung und Erweiterung Schottwiesen Ost

## Gemarkung Eggolsheim, Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim

### Begründung

zum Plan vom 25.04.2025

#### 1. Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schottwiesen Ost" mit dem die rechtliche Grundlage zur Ausweisung von Gewerbegebietsflächen 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 25.04.2023 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost" zum 1. Mal zu ändern und zu erweitern.

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand von Eggolsheim südwestlich der Bahnhofssiedlung Eggolsheim in der Gemarkung Eggolsheim. Es sollen Flächen für ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung sollen auf etwa 0,21 ha neue Gewerbeflächen am Westrand des ursprünglichen Plangebietes "Schottwiesen Ost" entstehen, die durch eine mittlerweile errichtete öffentliche Straße ("Bahnhofstraße") 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 25.04.2023 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 18.07.2001 zu ändern.

Entsprechend den geplanten Ausweisungen der o. a. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden im Flächennutzungs- und Landschaftsplan Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Eggolsheim südwestlich der Bahnhofssiedlung Eggolsheim und gliedert sich in 2 Bereiche, die wie folgt umgrenzt sind:

Bereich Nord:

Norden – durch den bestehenden Parkplatz "Buswendeschleife"

Osten – durch die bestehende Mischgebietsbebauung

Süden – durch die bestehende Gewerbegebietsbebauung ("Schottwiesen Ost")

Westen - durch die Bahnlinie Nürnberg-Bamberg

Bereich Süd:

Norden und Osten – durch die bestehende Gewerbegebietsbebauung ("Schottwiesen Ost")

Süden – durch die freie Flur sowie den Eggerbach

Westen - durch die Bahnlinie Nürnberg-Bamberg

Folgende Grundstücke der Gemarkung Eggolsheim liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 1910

Flurnummern teilweise: 1904/1, 1906 und 1907

Als Ausgleichsflächen werden unter anderem außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilflächen der Fl.Nr. 1602, Gmkg. Drosendorf, ausgewiesen.

Die Ausgleichsflächen sind den im Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2023 aufgeführten Grundstücken im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schottwiesen Ost" zugeordnet.

Weitere interne Ausgleichsflächen befinden sich im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung (südlicher Bereich).

Ein Umweltbericht wurde erstellt und in einer separaten Textausgabe beigefügt.

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

#### 4. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Am Westrand von Eggolsheim sollen im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens "1. Änderung und Erweiterung Bebauungs- und Grünordnungsplan Schottwiesen Ost" weitere Gewerbeflächen 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. 0,216 ha groß und ist in 2 Bereiche gegliedert:

##### **Bereich Nord:**

|  |                     |        |
|--|---------------------|--------|
| <b>Geplante gewerbliche Bauflächen</b> | ca. <b>0,094 ha</b> | 43,5 % |
|--|---------------------|--------|

gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

##### **Bereich Süd:**

|  |                     |        |
|--|---------------------|--------|
| <b>Geplante gewerbliche Bauflächen</b> | ca. <b>0,122 ha</b> | 56,5 % |
|--|---------------------|--------|

gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

|               |                     |         |
|---------------|---------------------|---------|
| <b>Gesamt</b> | ca. <b>0,216 ha</b> | 100,0 % |
|---------------|---------------------|---------|

Ein geringer Teil des Änderungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung ist bereits als gewerbliche Fläche dargestellt (im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost").

#### 5. Parallelverfahren / Umweltbericht

Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan läuft das Bebauungsplanverfahren "1. Änderung und Erweiterung 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  | Die Autobahn GmbH des Bundes - Außenstelle Bayreuth         | 95444 Bayreuth        |
| 6.6  | Staatliches Bauamt  | 96047 Bamberg         |
| 6.7  | Wasserwirtschaftsamt Kronach                                | 96317 Kronach         |
| 6.8  | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung           | 91301 Forchheim       |
| 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, 25.04.2023

**BFS+ GmbH**

Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593  
info@bfs-plus.de

