

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



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

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

Gemarkung Eggolsheim, Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim

Begründung

zum Plan vom 19.09.2023

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 Gewerbebebietsflächen 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:

Geplante gewerbliche Bauflächen	ca. 0,094 ha	43,5 %
gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO		

Bereich Süd:

Geplante gewerbliche Bauflächen	ca. 0,122 ha	56,5 %
gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO		

Gesamt	ca. 0,216 ha	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
Bamberg 19.09.2023

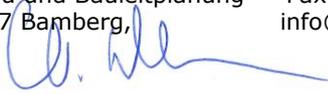
BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



1. NACHTRAG

Flächennutzungsplanänderung Markt Eggolsheim Eggolsheim - Bereich 1. Änderung und Erweiterung 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. 1 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 19.09.2023 mit der Begründung und Umweltbericht vom 19.09.2023 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, 19.09.2023

BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99

www.team4-planung.de info@team4-planung.de

Umweltbezogene Informationen

Umweltbezogene Informationen liegen einerseits in Form von Berichten und Gutachten vor, andererseits in Form von Stellungnahmen, die von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden.

Umweltbezogene Berichte und Gutachten:

- Umweltbericht zur "1. Änderung und Erweiterung Bebauungs- und Grünordnungsplan Schottwiesen Ost" in der Fassung vom 19.09.2023, Teil 2 der Begründung (Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft/ Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Fläche sowie weitere umweltbezogenen Belange) – Team4, Nürnberg
- "Schalltechnische Untersuchungen zum Gewerbelärm im Sinne einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691" als Teil der Bebauungsplanbegründung, Kap. "Immissionsschutz" - BFS+, Bamberg
- Schallschutzgutachten bzgl. Verkehrslärm (insb. Bahnlinie Nürnberg-Bamberg u. Bundesautobahn A73) vom 12.06.2017 - IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth

Umweltbezogene Informationen aus Stellungnahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:

- Informationen zum Schutzgut Mensch, Boden und Wasser
 - Hinweise bzgl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
 - Hinweise bzgl. Immissionsschutz-Festsetzungen
 - Hinweise bzgl. weiterem Ausgleichsbedarf, Artenschutzmaßnahmen, Pflanzzeiträumen, Naturräumen u. Entwicklungszielen
 - Hinweise bzgl. Ausgleichsbilanz und -maßnahmen
 - Hinweise bzgl. Emissionen durch Staatsstraße
 - Anregung zur Maßnahmenabstimmung mit Wasserwirtschaftsamt
 - Anregung zur Einplanung eines Gewässerrandstreifens
 - Anregungen bzgl. Fassaden-/Dachbegrünung