

# Markt Eggolsheim

---

## Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Bahnhofsiedlung Nord - Ost“  
in Eggolsheim

## Planbegründung

Erneuter Entwurf vom 16.04.2024

Bearbeitung:

Dipl. - Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)



**Höhnen & Partner**  
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure  
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg  
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33  
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>PLANBEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>7</b>
3.1	Gewählte Verfahrensart	9
3.2	Behörden-, Trägerbeteiligung	7
3.3	Unterrichtung Öffentlichkeit/Öffentlichkeitsbeteiligung	8
3.4	Verfahrensverlauf	8
3.5	Verfahrensdurchführung	9
<b>4.</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>9</b>
4.1	Lage des Plangebietes	10
4.2	Abgrenzung des Plangebietes	11
<b>5.</b>	<b>PLANGRUNDLAGEN</b>	<b>12</b>
5.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 05/2020)	12
5.2	Bestandsvermessung (Stand: 05/2020)	12
5.3	Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 04/2020, 05/2020)	13
5.4	Planunterlagen	13
<b>6.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>13</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)	13
6.1.1	Ziele (Z) der Raumordnung	13
6.1.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	16
6.2	Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 06/2023; Fortschreibung Ziel B VI „Siedlungswesen“)	22
6.3	Überörtliche Planungen	28
6.4.	Interkommunales Abstimmungsgebot	29
6.5	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand: 12/2022)	30
6.6	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Ort Eggolsheim (ISEK; Stand: 11/2017)	31

<b>7.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>32</b>
7.1	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>32</b>
7.2	<b>Schutzgebiete</b>	<b>33</b>
7.3	<b>Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler</b>	<b>34</b>
7.4	<b>Geologie/Baugrund</b>	<b>35</b>
7.5	<b>Altlasten</b>	<b>36</b>
7.6	<b>Geothermie</b>	<b>37</b>
7.7	<b>Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser</b>	<b>37</b>
7.7.1	Allgemeine Informationen	37
7.7.2	Wassersensible Bereiche	38
7.7.3	Grundwasser/Schichtenwasser	38
7.7.4	Oberflächenwasser/Oberflächengewässer	40
7.7.5	Faktisches Überschwemmungsgebiet	40
7.8	<b>Sonstige Schutzgüter und Belange</b>	<b>43</b>
7.8.1	Gestaltung des Orts-/Landschaftsbildes	43
7.8.2	Gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse	43
7.8.3	Belange der Landwirtschaft	45
7.8.4	Belange gewerblicher Nutzungen	46
7.8.5	Belange des Grundstückes Fl.-Nr. 1852/2 (Gmkg. Eggolsheim)	47
<b>8.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>47</b>
8.1	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>47</b>
8.2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>48</b>
8.3	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>49</b>
8.4	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>50</b>
8.5	<b>Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung</b>	<b>51</b>
8.6	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	<b>53</b>
8.6.1	Allgemeine Hinweise	53
8.6.2	Schmutzwasserbeseitigung	53
8.6.3	Niederschlagswasserbeseitigung	54
8.6.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung	55
8.6.5	Müllbeseitigung	56
8.7	<b>Grünflächen</b>	<b>56</b>
8.8	<b>Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>	<b>57</b>
8.9	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>58</b>
8.9.1	Allgemeine Hinweise	58

8.9.2	Vorgaben für die Baugrundstücke	58
8.9.3	Vorgaben für die Ausgleichsflächen	59
<b>8.10</b>	<b>Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>	<b>60</b>
<b>9.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>61</b>
9.1	Abstandsflächen	61
9.2	Dachgestaltung	62
9.3	Fassadengestaltung	63
9.4	Einfriedungen	64
9.5	Stellplätze, Garagen, Carports	65
9.6	Untergeordnete Nebenanlagen	65
9.7	Nicht überbaute Flächen	66
9.8	Beleuchtung	66
<b>10.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>67</b>
10.1	Haustechnische Anlagen	67
10.2	Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm	68
10.3	Landwirtschaftliche Immissionen	69
10.4	Verkehrslärm/Bahnlärm	70
10.5	Gewerbelärm	71
<b>11.</b>	<b>UMWELTBEZOGENE BELANGE</b>	<b>72</b>
11.1	Boden und Wasser	72
11.2	Klima	74
11.3	Luft	75
11.4	Energiekonzept	76
<b>12.</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE</b>	<b>79</b>
12.1	Allgemeine Hinweise	79
12.2	Bestand und Betroffenheit der Arten	81
12.2.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH - RL (Gefäßpflanzen)	81
12.2.2	Tierarten des Anhang IV a der FFH - RL	81
12.2.2.1	Biber, Wildkatze, Haselmaus	81
12.2.2.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten	82
12.2.2.3	Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Wald bzw. Wald-/Gewässer, Gehölze)	83

12.2.2.4	Reptilien	83
12.2.2.5	Amphibien	84
12.2.2.6	Libellen	85
12.2.2.7	Käfer	85
12.2.2.8	Schmetterlinge	86
12.2.2.9	Weichtiere	87
12.2.3	Europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie	87
12.2.3.1	Bodenbrüter	87
12.2.3.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten	88
12.2.3.3	Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)	89
<b>12.3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität</b>	<b>89</b>
<b>12.4</b>	<b>Gutachterliches Fazit</b>	<b>91</b>
<b>13.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>92</b>
<b>14.</b>	<b>GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN</b>	<b>93</b>
<b>B.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>93</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>93</b>
<b>1.1</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben</b>	<b>93</b>
1.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	93
1.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	94
1.1.2.1	Angaben zum Standort mit Bestandsbeschreibung	94
1.1.2.2	Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden	95
1.1.2.3	Beschreibung der wesentlichen Planfestsetzungen	97
<b>1.2</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden</b>	<b>98</b>
1.2.1	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)	98
1.2.2	Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 07/2023)	99
1.2.3	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)	99
1.2.4	Regionalplan „Region Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 06/2023; Fortschreibung Ziel B VI „Siedlungswesen“)	105
1.2.5	Landschaftsentwicklungskonzept für die Region „Oberfranken - West (4)“ (LEK, Stand: 05/2004)	110
1.2.5.1	Zielkarte Boden	110
1.2.5.2	Zielkarte Wasser	110
1.2.5.3	Zielkarte Luft/Klima	111
1.2.5.4	Zielkarte Arten/Lebensräume	111
1.2.5.5	Zielkarte Landschaftsbild/Erleben	111
1.2.5.6	Zielkarte Historische Kulturlandschaft	111
1.2.5.7	Zielkarte innerfachlicher Zielabgleich	112
1.2.5.8	Zielkarte Leitbild der Landschaftsentwicklung	112
1.2.6	Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Forchheim (ABSP, Stand: 06/2003)	112

1.2.7	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand: 12/2022)	113
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>113</b>
<b>2.1</b>	<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</b>	<b>113</b>
2.1.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	113
2.1.1.1	Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch	113
2.1.1.2	Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna	114
2.1.1.3	Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden	115
2.1.1.4	Bestandsbeschreibung Schutzgut Wasser	117
2.1.1.5	Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima/Luft	118
2.1.1.6	Bestandsbeschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	119
2.1.1.7	Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	119
2.1.2	Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	120
2.1.3	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	120
<b>2.2</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>121</b>
2.2.1	Prognose der Entwicklung bezogen auf die Schutzgüter	122
2.2.1.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	122
2.2.1.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna	123
2.2.1.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	124
2.2.1.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	124
2.2.1.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	126
2.2.1.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	126
2.2.1.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	127
2.2.1.8	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	127
2.2.2	Auswirkungen in Folge des Baues und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten	127
2.2.3	Auswirkungen in Folge der Nutzung natürlicher Ressourcen	128
2.2.4	Auswirkungen in Folge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	128
2.2.5	Auswirkungen in Folge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	130
2.2.6	Auswirkungen der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	131
2.2.7	Auswirkungen der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	132
2.2.8	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	132
2.2.9	Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe	133
<b>2.3</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen</b>	<b>133</b>
2.3.1	Schutzgut Mensch	133
2.3.2	Schutzgut Flora/Fauna	134
2.3.3	Schutzgut Boden	135

2.3.4	Schutzgut Wasser	137
2.3.5	Schutzgut Klima/Luft	138
2.3.6	Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	140
2.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	140
<b>2.4</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden sollen</b>	<b>141</b>
2.4.1	Ermittlung Eingriffsumfang	141
2.4.2	Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahme	144
<b>2.5</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl</b>	<b>144</b>
<b>2.6</b>	<b>Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB</b>	<b>146</b>
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>148</b>
<b>3.1</b>	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)</b>	<b>148</b>
3.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	148
3.1.1.1	Umweltbericht	148
3.1.1.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)/ Relevanzabschätzung	149
3.1.1.3	Schalltechnische Untersuchungen	149
3.1.1.4	Hydraulisches Gutachten (Überflutungsnachweis)	150
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)	150
<b>3.2</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>150</b>
3.2.1	Allgemeine Hinweise	150
3.2.2	Herleitung der Überwachung	151
3.2.3	Beschreibung der Überwachung	152
<b>3.3</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>152</b>
<b>3.4</b>	<b>Referenzliste der herangezogenen Quellen</b>	<b>153</b>
<b>C.</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>154</b>



## **A. PLANBEGRÜNDUNG**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Grundlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) sind

- das BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I N. 1802) geändert worden ist, sowie
- die BayBO (Bayerische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl, S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13 a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

### **2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE**

Städtebauliches Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Entwicklung eines „Allgemeines Wohngebietes („WA“)“ gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO inkl. der dazugehörigen und für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Es ist Aufgabe des Marktes Eggolsheim alles zu unternehmen, um das Gemeindegebiet als Wohnstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die Ausweisung neuer Bauflächen verteilt im gesamten Gemeindegebiet mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern/-innen in die und den Verbleib von „Bestandsbürgern/-innen“ in der Gemeinde zu gewährleisten bzw. zu fördern. Diese Absicht zielt gleichzeitig darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen, kommunalen Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge sowie des sozialen und kulturellen Lebens (z. B. Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek) bzw. der zur Verfügung gestellten öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Unterhalt der Kanalisation, der Trinkwasserversorgung, Kläranlage) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern. Der Markt Eggolsheim profitiert von jedem/jeder Neubürger/-in. Insofern verfolgt er gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB das städtebauliche Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (z. B. Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge) zu





sorgen. Der Markt Eggolsheim verfolgt das Planungsziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Baulandausweisung dient dazu, sowohl der einheimischen Bevölkerung Bauland zur Verfügung zu stellen, als auch einen Zuzug von Neubürgern/-innen zu generieren. Gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Beiträge zur Statistik Bayerns, Stand: 02/2024) wird für den gesamten Landkreis Forchheim im Vergleich zum Jahr 2022 bis zum Jahr 2042 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 2,0 % prognostiziert. Im Regierungsbezirk Oberfranken verzeichnen demgegenüber alle übrigen Landkreise und kreisfreien Städte einen geringeren Zuwachs bzw. Bevölkerungsverluste. Gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 des Bayerischen Landesamtes für Statistik, hier konkret des demographischen Profiles für den Landkreis Forchheim (Beiträge zur Statistik Bayerns, Stand: 02/2024), wird für den Zeitraum zwischen 2022 (117.900 EW) bis 2042 (120.300 EW) mit einem Bevölkerungszuwachs von 2.400 EW (ca. 2,04 %) gerechnet. Gemäß dem Demographie - Spiegel für Bayern für den Markt Eggolsheim mit Berechnungen bis zum Jahr 2039 (s. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Stand: 08/2021) des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Zeitraum zwischen 2019 (ca. 6.587 EW) und 2039 (6.800 EW) ein Bevölkerungszuwachs von ca. 213 EW (ca. 3,23 %) prognostiziert. Diese Bevölkerungszahl wird bereits im Jahr 2036 erreicht sein und dann bis zum Jahr 2039 stabil/unverändert bleiben.

Aus den Zahlen geht hervor, dass die Bevölkerungsentwicklung des Marktes Eggolsheim im Prognosezeitraum über dem für den gesamten Landkreis Forchheim prognostizierten Zuwachs liegen wird. Dies ist als Indiz für die besondere Attraktivität des Marktes Eggolsheim als Wohn- und Lebensstandort im Landkreis und in der ganzen Region zu werten. Der Tabelle (Tab.) 1 kann die Bevölkerungsentwicklung des Marktes Eggolsheim in der Zeit von Ende 2013 bis Ende 2023 (jeweils Stichtag 31.12.) entnommen werden.

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme in EW gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2013	6.399	-	-
2014	6.469	+ 70	+ 1,09 %
2015	6.487	+ 18	+ 0,28 %
2016	6.495	+ 8	+ 0,12 %
2017	6.534	+ 39	+ 0,60 %
2018	6.580	+ 46	+ 0,70 %
2019	6.587	+ 7	+ 0,11 %
2020	6.584	- 3	- 0,05 %
2021	6.560	- 24	- 0,36 %
2022	6.582	+ 22	+ 0,34 %
2023	6.604	+ 22	+ 0,33 %

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung der Gesamtgemeinde Eggolsheim zwischen den Jahren 2013 - 2023 (Quelle: Gemeindedaten des Bayer. Landesamtes für Statistik)

Im vorgenannten Zeitraum ergab sich laut Landesamt für Statistik ein Bevölkerungszuwachs von insgesamt 205 EW (+ 3,20 %).

Nach den von dem Markt Eggolsheim erhobenen Zahlen ergeben sich für das Gesamtgemeindegebiet im Zeitraum 2013 - 2023 folgende Ergebnisse (s. Tab. 2):

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme der Bevölkerung gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2013	6.605	-	-
2014	6.658	+ 53	+ 0,80 %
2015	6.676	+ 18	+ 0,27 %
2016	6.692	+ 16	+ 0,24 %
2017	6.724	+ 32	+ 0,48 %
2018	6.768	+ 44	+ 0,65 %
2019	6.620	- 148	-2,19 %
2020	6.593	- 27	- 0,41 %
2021	6.581	- 12	- 0,18 %
2022	6.608	+ 27	+ 0,41 %
2023	6.623	+ 15	+ 0,23 %

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung der Gesamtgemeinde Eggolsheim zwischen den Jahren 2013 - 2023 (Quelle: Markt Eggolsheim)

In den letzten zehn Jahren ist damit laut den Eigenangaben des Marktes Eggolsheim der Bevölkerungsstand weitgehend unverändert geblieben (geringfügiger Zuwachs um 18 EW = + 0,27 %). Die Zahlen weichen gegenüber denen des Landesamtes für Statistik geringfügig nach oben hin ab.

Die Differenz zwischen den vom Markt Eggolsheim erhobenen (s. Tab. 2) und den vom Landesamt für Statistik in den Gemeindedaten veröffentlichten Zahlen (s. Tab. 1) wird nachfolgend erklärt. Hierzu ist hinsichtlich der Ermittlung der Bevölkerungszahlen zunächst allgemein festzustellen:

- Die aktuellen Bevölkerungszahlen ergeben sich durch Fortschreibung der Ergebnisse der jeweils letzten Volkszählung (Zensus 2022) mit Angaben der Statistiken der Geburten und Sterbefälle sowie der Wanderungsstatistik. Laut Bevölkerungsstatistikgesetz wird die Bevölkerungszahl in Deutschland buchhalterisch fortgeschrieben.
- Monatlich wird eine Bilanzierung der von den Standesämtern gemeldeten Geburten (+) und Sterbefälle (-) sowie der von den Meldebehörden gemeldeten Zu- (+) und Wegzüge (-) durchgeführt, um damit die neuen Bevölkerungszahlen zu ermitteln. Den Startpunkt der Berechnung bildet die jeweils letzte Volkszählung. Ferner werden Staatsangehörigkeitswechsel, sonstige Bestandskorrekturen und Gebietsänderungen und zum Nachweis des Familienstandes die Daten zu Eheschließungen, Ehescheidungen und Lebenspartnerschaften berücksichtigt. Die Bevölkerungszahlen werden bis auf die Gemeindeebene nach demografischen Merkmalen und Methoden fortgeschrieben (so werden z. B. Personen mit mehreren Wohnsitzen nur einmal gezählt und zwar am Ort der Hauptwohnung).



In der Praxis wird zwischen einer „De - facto - Zahl“ (des Einwohnermeldeamtes, s. Tab. 2) und einer „De - jure - Zahl“ (des Statistischen Landesamtes, s. Tab. 1) unterschieden:

- Bei der „De - jure - Einwohnerzahl“ verwendet man die Zahl der Einwohner, die zu einem bestimmten Zeitpunkt in einer bestimmten Raumeinheit mit ihrem dauerhaften Wohnsitz gemeldet waren und schreibt diese Zahl aufgrund von Meldungen (An-/Abmeldungen, Geburten und Sterbefälle) oder Berechnungen und Schätzungen (Zensus) fort.
- Von dieser statistischen Größe weicht jedoch die vom Markt Eggolsheim erhobene „De - facto - Einwohnerzahl“ - also die tatsächlich in einem Gebiet augenblicklich anwesenden Personen - in mehr oder weniger großem Maße ab (bedingt durch Einflussfaktoren wie z. B. Personen, die aus unterschiedlichen Gründen dort nicht gemeldet sind oder nur ihren Arbeitsplatz im Gebiet haben oder sich zeitlich begrenzt hier aufhalten, wie z. B. im Falle von Heim- oder Therapieplätzen) oder hier nur mit Nebenwohnsitz gemeldet sind) u. v. m.

**Fazit:** Die in den Tabellen 1 und 2 angegebenen Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung der Gesamtgemeinde Eggolsheim können und müssen nicht deckungsgleich sein, spiegeln jedoch die gleiche Entwicklung wieder.

Mit Blick konkret auf die Bevölkerungsentwicklung im Hauptort Eggolsheim in der Zeit zwischen 2013 - 2023 ist festzustellen:

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme der Bevölkerung gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2013	2.406	-	-
2014	2.395	- 11	+ 0,46 %
2015	2.429	+ 34	+ 1,42 %
2016	2.433	+ 4	+ 0,16 %
2017	2.453	+ 20	+ 0,82 %
2018	2.477	+ 24	+ 0,98 %
2019	2.453	- 24	- 0,97 %
2020	2.431	- 22	- 0,90 %
2021	2.441	+ 10	+ 0,41 %
2022	2.448	+ 7	+ 0,29 %
2023	2.461	+ 13	+ 0,53 %

Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung im Hauptort Eggolsheim zwischen den Jahren 2013 - 2023 (Quelle: Markt Eggolsheim)

Im Betrachtungszeitraum ergab sich im Hauptort Eggolsheim ein Bevölkerungszuwachs im Umfang von 55 EW (+ 2,29 %). Im gleichen Zeitraum wuchsen jedoch insbesondere der Gemeindeteil Neuses von 692 EW auf 730 EW (+ 5,49 %), der Gemeindeteil Rettern von 306 EW auf 360 EW (+ 17,65 %), der Gemeindeteil Weigelshofen von 372 EW auf 408 EW (+ 9,68 %). Zuwächse verzeichneten auch die Gemeindeteile Götzendorf von 101 EW auf 114 EW (+ 12,87 %), Kauernhofen von 505 EW auf 542 EW (+ 7,33 %) und Drosendorf von 285 EW auf 312 EW (+ 9,47 %). Bevölkerungsrückgänge ver-



zeichneten Bammersdorf, Drügendorf und Tiefenstürmig. In Unterstürmig blieb die Bevölkerungszahl unverändert bei 404 EW.

Die vorbeschriebenen Entwicklungen sowie die prognostischen Abschätzungen bis zum Jahr 2039 belegen insgesamt die Attraktivität der Marktgemeinde Eggolsheim als Wohn- und Lebensstandort und die Attraktivität von Neuses innerhalb des Marktgemeindegebietes.

Das wirtschaftliche Erstarren der zentralen Städte Nürnberg, Erlangen, Fürth und entlang der Regnitzachse in Richtung Bamberg sowie der gleichzeitige Anstieg der Immobilienpreise in den Städten ist zum großen Teil dafür verantwortlich, dass potenzielle Bewohnergruppen immer mehr auf ländlichere Bereiche ausweichen, die bei gleichzeitig guter verkehrlicher Anbindung ein attraktives Angebot aus Wohnqualität, Lebenshaltungskosten und Jobangebot bieten können.

Es ist gemeindliches Ziel, auch zukünftig diese positive Entwicklung aufrechtzuerhalten und an dem prognostizierten positiven Entwicklungstrend des Landkreises zu partizipieren.

Seit dem Jahr 2016 verfügt der Markt Eggolsheim über alle Gemeindeteile hinweg über eine Flächenmanagement - Datenbank, in der klassische Baulücken (373 Stück), geringfügig bebaute Grundstücke (73 Stück), leerstehende Hofstellen (30 Stück), Hofstellen mit Restnutzung (8 Stück), leerstehende Wohngebäude (53 Stück), Wohngebäude mit Leerstandsrisiko (83 Stück), Gewerbebrachen mit Restnutzung (3 Stück), Hofstellen ohne Hofnachfolger (18 Stück) und leerstehende Wirtschaftsgebäude an den Ortsrändern (13 Stück) erfasst wurden. Die hierbei erfassten Innenentwicklungspotenziale umfassen damit eine Zahl von insgesamt 654 Stück.

Seit dieser Zeit verfügt der Markt Eggolsheim demnach sowohl über einen genauen Überblick über seine Innenentwicklungspotenziale als auch über die Gebäudeleerstände. Der durchgeführte Vitalitäts - Check ermittelt bis zum Jahr 2030 einen prognostizierten Wohnbaulandbedarf von ca. 28,2 ha. Dieser ist nicht gleichzusetzen mit einem Flächenneuausweisungsbedarf, sondern ihm sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale gegenüberzustellen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs bereits die Ausschöpfung der vorhandenen Baulücken (im Gesamtgemeindegebiet im Umfang von ca. 29,3 ha vorhanden) ausreichen würden, stellte jedoch auch fest, dass ein derartiges Vorgehen realistischer Weise nicht möglich ist und insofern eine Kombination aus der Nutzung von Baulücken, ergänzt durch eine Bedarfsdeckung aus den übrigen festgestellten Potenzialen und durch eine nur mehr noch punktuelle Außenentwicklung der einzig tatsächlich gangbare Weg für künftige, städtebauliche Weiterentwicklungen darstellt. Haupthindernis für eine verstärkte Innenentwicklung ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft, wie die gleichfalls im Jahr 2016 durchgeführte Eigentümerbefragung belegte. Nur ca. 2,9 % aller Eigentümer/-innen war damals zu einem Verkauf bereit. Anhand dieser Zahl wird klar, dass der Markt Eggolsheim den Wohnbaulandbedarf über einen Rückgriff auf die zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale nicht decken kann.

Der Markt Eggolsheim ist seit 2016 Mitglied in der „Allianz Regnitz - Aisch“. Gemeinsam mit den Gemeinden Altendorf, Buttenheim und Hallerndorf betreibt der Markt Eggolsheim seitdem auch ein gemeinsames Flächenmanagement. Im Jahr 2018 wurde durch die Allianz eine schriftliche Befragung der Eigentümer unbebauter Grundstücke durchgeführt. Hierbei wurden 348



klassische Baulücken erfasst. Gegenüber dem Jahr 2016 (hier wurden noch 373 klassische Baulücken erfasst) ergab sich eine Reduzierung um 24 klassische Baulücken. Von den im Jahr 2018 angeschriebenen Grundstückseigentümern (248 Stück) erhielt die Allianz einen Rücklauf von 74 Stück (29,8 %). Davon gaben nur drei Eigentümer an, zum Verkauf ihres Grundstückes bereit zu sein. Die letzte schriftliche Befragung von Eigentümern/-innen unbebauter Grundstücke erfolgte im Jahr 2020. Zu diesem Zeitpunkt wurden 247 klassische Baulücken identifiziert. Gegenüber dem Jahr 2018 ergab sich innerhalb von vier Jahren insofern eine Reduzierung um 101 Baulücken. Bei der erneuten, schriftlichen Befragung im Jahr 2020 erhielt der Markt Eggolsheim von nur 71 Eigentümern/-innen (von 228 zugestellten Anfragen) eine Rückantwort (ca. 31 %). Davon teilten 59 Eigentümer/-innen mit, eine Bebauung in näherer Zukunft nicht zu beabsichtigen. Davon teilten 64 Eigentümer/-innen mit, ihr Grundstück nicht zum Verkauf anzubieten (5 machten keine Angaben, nur 2 würden ihre Grundstücke verkaufen).

Im Jahr 2018 wurde durch die Allianz weiterhin eine schriftliche Befragung der Eigentümer von leerstehenden Gebäuden (Hofstellen, Wohngebäuden) durchgeführt. Von den im Jahr 2016 erstmals erfassten Leerständen im Umfang von 83 Stück ergab sich 2018 eine geringfügige Reduzierung auf 82 Stück. Von den im Jahr 2018 angeschriebenen 49 Immobilieneigentümern bekam die Allianz nur von 12 Eigentümern (Rücklauf in Höhe von 24,4 %) eine Rückantwort. Die letzte schriftliche Befragung von Eigentümern/-innen leerstehender Gebäude (Hofstellen, Wohngebäude) erfolgte im Jahr 2022. Die Anzahl leerstehender Gebäude belief sich zu diesem Zeitpunkt auf insgesamt unverändert auf 83 (32 leerstehende Hofstellen, 48 leerstehende Wohngebäude, 3 leerstehende Gewerbebauten). Insofern ergab sich im Vergleich zum Jahr 2018 hier keine Veränderung.

Die obigen Zahlen belegen, dass eine Innenentwicklung nur über sehr lange Zeit, in kleinen Schritten und mit viel Geduld möglich und zu realisieren ist und voranschreitet. Die Ausführungen belegen jedoch auch, dass der Markt Eggolsheim seine städtebauliche Entwicklung nicht ausschließlich auf die Innenentwicklung reduzieren kann, will er städtebaulich handlungsfähig bleiben und insbesondere seine Bevölkerungsentwicklung aktiv, eigenständig und unabhängig steuern.

Weiterhin berücksichtigt der BBP/GOP die Ergebnisse eines vom Markt Eggolsheim beschlossenen, städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, s. Teil A. Kap. 4.5 „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Ort Eggolsheim“).

Um das Entstehen neuer Baulücken im Plangebiet zu vermeiden weist der Markt Eggolsheim vorab darauf hin, dass er die in seinem Eigentum befindlichen, geplanten Bauflächen nur mit einem Bauzwang vergeben wird. Demnach muss innerhalb von 3 Jahren ab Kauf des Grundstückes mit dem Bau begonnen werden. Ansonsten geht das Grundstück an den Markt Eggolsheim zurück.

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass die Erforderlichkeit des BBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorhanden und ausreichend begründet ist. Daher fasste der Marktgemeinderat Eggolsheim in seiner Sitzung am 17.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss, den BBP/GOP aufzustellen und das dafür notwendige Bauleitplanverfahren gemäß BauGB durchzuführen.

### **3. VERFAHREN**

#### **3.2 Behörden-, Trägerbeteiligung**

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt (LRA) Forchheim, Forchheim
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach
4. Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV), Forchheim
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Abteilung B - Koordination Bauleitplanung, München
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Bamberg, Bereich Landwirtschaft, Bamberg
8. AELF Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
9. Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Oberfranken, Bamberg
10. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Forchheim
11. Bund Naturschutz in Bayern e. V. (BUND), Kreisgruppe Forchheim
12. Landesbund für Vogelschutz e. V. Oberfranken (LBV), Bayreuth
13. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V. (VLAB), Erbdorf
14. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München
15. Eisenbahn - Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Nürnberg
16. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Bayreuth
17. Deutsche Telekom Technik GmbH
18. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
19. TenneT TSO GmbH, Bayreuth
20. PLEdoc GmbH, Essen
21. Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg

22. Zweckverband zur Wasserversorgung der Eggolsheimer Gruppe, Eggolsheim
23. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Eggolsheim - Hallerndorf, Eggolsheim
24. Kreisbrandrat Herr Flake, Forchheim
25. Polizeiinspektion Forchheim, Forchheim
26. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg
27. Kreisheimatpfleger für Bodendenkmalpflege, Hr. Wagner, Bubenreuth

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, weil ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht erkennen konnten.

### **3.3 Unterrichtung Öffentlichkeit/Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit bzw. der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen dem Markt Eggolsheim Hinweise zu den bestehenden Erschließungsstraßen und den hier vorherrschenden Verkehrsverhältnissen (fließender/ruhender Verkehr), zur geplanten Baugebieterschließung und dadurch ggf. ausgelösten Konflikten im Erschließungsbestand, zur Verbesserung der Baugebieterschließung durch Errichtung zusätzlicher Zufahrten, zu den Belangen des Natur- und Artenschutzes, des Immissionschutzes sowie des Hochwasserschutzes sowie zur geplanten Lärmschutzwand zu. Der Markt Eggolsheim hat sich mit diesen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung auseinandergesetzt und sie planerisch berücksichtigt, soweit hierfür Notwendigkeit bestand.

### **3.4 Verfahrensverlauf**

Der BBP/GOP wurde nach dem im BauGB vorgegebenen Verfahren aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss:	17.12.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Unterrichtung Öffentlichkeit:	26.06.2020
Unterrichtung Öffentlichkeit:	29.06.2020 - 10.07.2020
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	27.04.2021
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	07.05.2021
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	17.05.2021 - 25.06.2021
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	17.05.2021 - 25.06.2021
Erneuter Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	25.07.2023
Bekanntmachung erneute förmliche Öffentlich-	28.07.2023

keitsbeteiligung:

Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung: 07.08.2023 - 15.09.2023

Erneute förmliche Träger-/Behördenbeteiligung: 07.08.2023 - 15.09.2023

Erneuter Billigungs-/Auslegungsbeschluss: 16.04.2024

Bekanntmachung erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung: 19.04.2024

Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung: 22.04.2024 - 25.05.2024

Erneute förmliche Träger-/Behördenbeteiligung: 22.04.2024 - 25.05.2024

Satzungsbeschluss: -

Bekanntmachung Satzungsbeschluss: -

Klargestellt wird, dass mit der Bekanntmachung vom 26.06.2020 die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses für den BBP/GOP „Bahnhofsiedlung Nord - Ost“ erfolgte. Klargestellt wird weiterhin, dass mit der Bekanntmachung vom 26.06.2020 nicht die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte und entgegen dem in der Bekanntmachung vom 26.06.2020 enthaltenen Hinweis auf die Abgabe von Stellungnahmen und auf die Präklusion auch nicht die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 b Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bekannt gemacht wurde. Stattdessen sollte und wurde die Öffentlichkeit mit der Bekanntmachung vom 26.06.2020 gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB darüber informiert, wo sie sich über die allgemeinen Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern - wie vorliegend gewollt und zutreffend - keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

### **3.5 Verfahrensdurchführung**

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch den Markt Eggolsheim unter Inanspruchnahme der Zuarbeit (gemäß § 4 b BauGB) der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner (H & P, 96047 Bamberg).

### **3.1 Gewählte Verfahrensart**

Mit Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2019 hat der Markt Eggolsheim zunächst beschlossen, den BBP/GOP „Bahnhofsiedlung Nord - Ost“ in Eggolsheim als Bauleitplanverfahren gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Auf dieser Grundlage wurden sowohl die Unterrichtung der Öffentlichkeit (29.06.2020 - 10.07.2020), die förmlich Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung (17.05.2021 - 25.06.2021) sowie die erneute förmliche Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung (07.08.2023 - 15.09.2023) durchgeführt.

Bedingt durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, nach dem die Anwendung des § 13 b BauGB europarechtlich unzulässig ist, wurde es notwen-



dig, in das Regelverfahren gemäß BauGB zu wechseln, den BBP/GOP entsprechend umzuarbeiten, zu ergänzen (u. a. um einen Umweltbericht sowie die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung) und erneut förmlich auszuliegen.

## 4. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

### 4.1 Lage des Plangebietes

Die Marktgemeinde Eggolsheim liegt im oberfränkischen Landkreis Forchheim, östlich des „Main - Donau - Kanals“, beiderseits entlang der ICE - Strecke „Nürnberg - Erfurt“, beiderseits entlang der Bundesautobahn BAB A 73 und ca. 5,6 km Luftlinie nördlich des Zentrums der Großen Kreisstadt Forchheim (siehe (s.) Abbildung (Abb.) 1). Das Plangebiet gehört zum Hauptort Eggolsheim. Die Geltungsbereichsflächen liegen östlich des „Main - Donau - Kanales“, östlich der St 2244, zwischen der ICE - Strecke im Westen, der BAB A 73 im Osten und nördlich der Kreisstraße Kr FO 4. Das Plangebiet befindet sich hier in östlicher Verlängerung der „Rinnigstraße“, östlich der „Frankenstraße“ und nordöstlich der „Bahnhofstraße“ (s. Abb. 2).

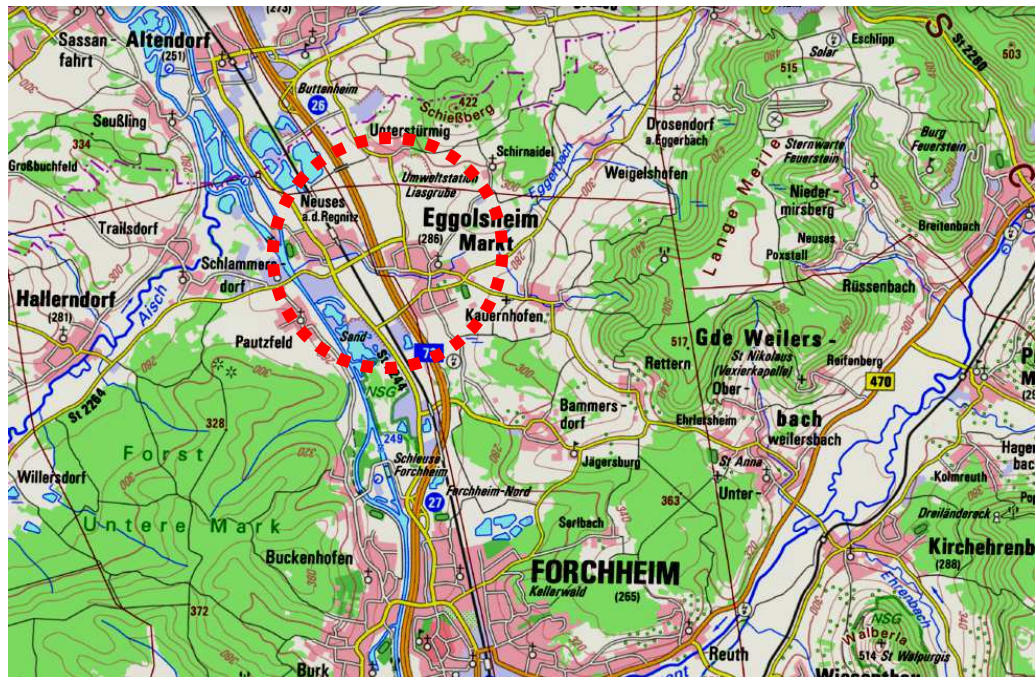


Abb. 1: Lage des Marktes Eggolsheim (rot gestrichelt, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

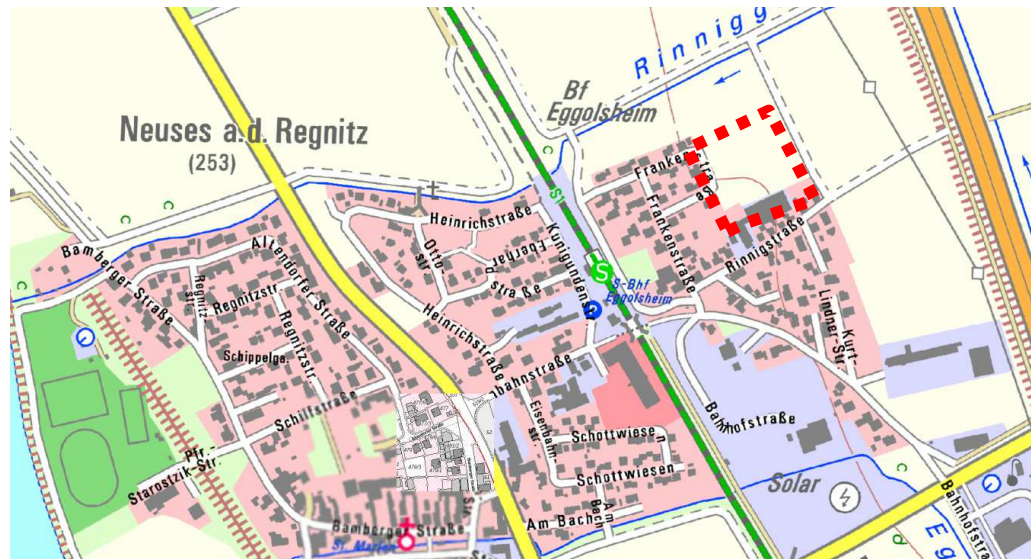


Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches im Siedlungskörper (mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

## 4.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße des BBP/GOP (Teilfläche 1) beträgt ca. 1,53 ha. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung (Gmkg.) Eggolsheim, wird

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 733/1 und 723 (Ackerflächen) bzw. 731 und 719 (beides Wirtschaftswege),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1854/2 und 1922/6 (beide mit gewerblich genutzten Gebäuden/Hallen mit Randeingrünung), 1922/5, 1930/1, 1931 und 1932 (jeweils Privatgrundstücke mit Wohnhaus, Nebengebäuden, Gartenflächen), 707 (Wirtschaftsweg) und 708 (Ackerfläche),
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 733/1 (Ackerfläche), 1816/4 (Privatgrundstück mit Wohnhaus, Nebengebäude, Gartenflächen), 1816/5 („Frankenstraße“), 1816/8, 1826/1, 1831/1 (jeweils Privatgrundstücke mit Wohnhaus, Nebengebäuden, Gartenflächen), 1835 („Frankenstraße“) und 1836/2, 1852/2 und 1932 (jeweils Privatgrundstücke mit Wohnhaus, Nebengebäude, Gartenflächen) und 1859/2 („Rinnigstraße“) sowie
- im Osten durch die Grundstück mit den Fl.-Nr. 719 (Wirtschaftsweg), 710 - 715 (alles Ackerflächen) und 695 (Wirtschaftsweg)

begrenzt und umfasst voll- oder teilflächig (TF) die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 695 (TF), 719 (TF), 724 - 730, 731 (TF), 1816/5 (TF), 1835 (TF), 1852/2 (TF), 1859/2 (TF).

Zum Geltungsbereich des BBP/GOP gehört das im Marktgemeindegebiet liegende, im Eigentum des Marktes Eggolsheim befindliche Grundstück mit der Fl.-Nr. 5667 (Gmkg. Eggolsheim, Teilfläche 2). Dieses befindet sich ca. 1,85 km Luftlinie östlich des Baugebietes, östlich der BAB A 73 am nordöstli-

chen Siedlungsrand des Hauptortes Eggolsheim und hier direkt nördlich am Fließgewässer „Brettig“. Das Grundstück wird künftig teilflächig für die Kompensation des mit der Hochwasserfreilegung des Baugebietes verbundenen Retentionsraumverlustes in Anspruch genommen und wird

- im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 5682 (Grabenstruktur mit Gehölzbestand),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 5668 (Fließgewässer „Brettig“ mit Begleitgehölzen) und 5640 (Fließgewässer „Brettig“ mit Begleitgehölzen),
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 5681 (Ackerflächen, Wirtschaftsweg) sowie
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 5666 (Acker-, Wiesenfläche)

begrenzt.

Zum Geltungsbereich gehören auch die Flächen zur Realisierung der planexternen Maßnahmen des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleiches (externe Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen). Es handelt sich hierbei um das im Marktgemeindegebiet liegende, im Eigentum des Marktes Eggolsheim befindliche Grundstück mit der Fl.-Nr. 1602 (Gmkg. Drosendorf, Teilfläche 3). Hier ist der notwendige, naturschutzfachliche Ausgleich im Umfang von ca. 0,47 ha festgesetzt. und wird

- im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1601 (Grünland, Brach-/Ruderalfläche),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1627 (Wirtschaftsweg),
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1602 (Ausgleichsfläche mit geplanter Streuobstbestand) sowie
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1602 (Grünland)

begrenzt.

## **5. PLANGRUNDLAGEN**

### **5.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 05/2020)**

Der Planung liegt die DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg/Zweigstelle Forchheim (zur Verfügung gestellt über den Markt Eggolsheim, Stand: 05/2020) zugrunde. Die DFK ist der Planzeichnung in schwarzer Farbe dargestellt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der DFK.

### **5.2 Bestandsvermessung (Stand: 05/2020)**

Dem BBP/GOP liegt die terrestrische, digitale Bestandsvermessung (Stand: 05/2020, H & P, 96047 Bamberg) zugrunde. Die Bestandsvermessung ist in

der Planzeichnung in einem blassgrauen Farbton dargestellt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der Urelände Vermessung.

### **5.3 Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 04/2020, 05/2020)**

Im April (30.04.2020) und Mai 2020 (06.05.2020, 26.05.2020) erfolgten durch H & P drei Bestandsbegehungen zur Erfassung der örtlichen Verhältnisse und zur Relevanzabschätzung artenschutzrechtlicher Belange (s. Teil A. Kapitel (Kap.) 12 „Artenschutzrechtliche Belange“ sowie in Anlage 2 zur Planbegründung mit separatem Umweltbericht).

### **5.4 Planunterlagen**

Bestandteile des BBP/GOP sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, erneuter Entwurf (Stand: 16.04.2024), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung mit separatem Umweltbericht zum erneuten Entwurf (Stand: 16.04.2024) inkl. Anlage 1 (Bestands-, Bewertungs-, Eingriffsplan), Anlage 2 (Dokumentation artenschutzrechtliche Bestandsbegehungen) und Anlage 3 (Übersichtstabelle Monitoring), H & P, 96047 Bamberg

Folgende Unterlagen wurden erstellt und werden verwendet, die nicht Bestandteil des BBP/GOP sind, die jedoch für dessen Bearbeitung und Erstellung notwendig waren/sind:

- Schalltechnische Untersuchung; Geräuschimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm (Stand: 16.04.2024), H & P, 96047 Bamberg
- Baugrunduntersuchungen, Untersuchungsbericht 01 (Stand: 29.02.2024), Gartiser, Germann & Piewak Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH, 96047 Bamberg
- Überflutungsnachweis Neubaugebiet B - Plan Bahnhofsiedlung NO (Stand: 07.12.2023), DHI WASY GmbH, 81674 München

## **6. PLANUNGSVORGABEN**

### **6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)**

#### **6.1.1 Ziele (Z) der Raumordnung**

Der Markt Eggolsheim liegt laut der Strukturkarte (Anlage 2 zum LEP) innerhalb des „Allgemeinen ländlichen Raumes“ (s. Abb. 3, hellbeige Flächen) und hier in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 3, breite blaue Senkrechtparallelschraffur).



Abb. 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Darstellung genordet, o. M., Lage der Markt-gemeinde gelb gestrichelt gekennzeichnet, Quelle: LEP)

Nach dem LEP ist der Markt Eggolsheim weder als Mittel- noch als Oberzentrum eingestuft und gilt demnach im System der zentralen Orte als Grundzentrum. Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen. (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP ist ein Baustein, die Bedeutung des Marktes Eggolsheim als lebenswerte Gemeinde zu erhalten, zu stärken und für die Zukunft zu sichern, in dem er die planerischen Voraussetzungen für eine zukünftige Neuentwicklung schafft.*

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen auf Basis des BBP/GOP ist nicht zu erkennen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich weder um Flächen, denen im Hinblick auf Natur- und Artenschutz bzw. auf den Schutz von Natur und Landschaft gegenüber anderen Nutzungen Vorrang einzuräumen wäre, noch um besonders seltene und/oder besonders schützens-/erhaltenswerte Flächen/Strukturen mit geringer ökologischer Belastbarkeit. Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage in Folge des BBP/GOP kann der Markt Eggolsheim nicht erkennen. Aufgrund der geplanten Art der Nutzung und des Umfangs der Bauflächenausweisungen ist er hierfür nicht geeignet.*



- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (s. Kap. 1.2.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) und in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Zielvorgaben sind berücksichtigt.*

- Teilräume mit wirtschaftlichen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsräume oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt (s. Kap. 2.2.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der Markt Eggolsheim liegt in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf.*

- Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln (s. Kap. 2.2.4 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf dieser Grundlage wird dem Markt Eggolsheim eine Entwicklungspriorität eingeräumt, von der er Gebrauch macht. Dieses Vorrangprinzip trägt dazu bei, bestehende strukturelle Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen.*

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) und in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß.*

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) wird hingewiesen. Es entsteht eine Siedlungserweiterungsfläche in direkter Anbindung an einen hierfür geeigneten Siedlungsflächenbestand.*

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die bestehende „Frankenstraße“ wird baulich ergänzt/ verlängert/f ortgeführt. Zur Entlastung des bestehenden Verkehrswegenetzes sowie zur optimierten Erschließung/Anbindung des neuen Baugebietes ist darüber hinaus eine ergänzende Anbindung an die „Rinnigstraße“ vorgesehen.*

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des LEP.

6.1.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum sollen geschaffen oder erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP sichert Flächen zur Schaffung neuen Wohnraumes.*

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (z. B. Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend erfolgen sollen. Der Markt Eggolsheim hat die geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt und begründet. Bei der Bereitstellung von Baulandflächen zur Realisierung eines neuen Wohngebietes handelt es sich um einen Belang im öffentlichen Interesse. Aus den getroffenen Festsetzungen (z. B. Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl, Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen, Verhältnis zwischen Grün-/Wohnbauflächen) geht hervor, wie und in welchem Umfang der BBP/GOP der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. Er ist unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie darauf ausgerichtet, auf Basis der zulässigen Bauformen die vorhandenen Flächen optimal und effektiv zu nutzen (z. B. Minimierung des Flächenanteiles von Erschließungsstraßen zu Gunsten von Wohnbauflächen, insofern Erschließung möglichst vieler Bau- mit wenigen Verkehrsflächen). Auch dies trägt zur Schonung der Ressourcen bei.*

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sollen geschaffen werden (s. Kap. 1.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. Der Markt Eggolsheim versteht den BBP/GOP als*

*einen Bestandteil/Beitrag dafür, innerhalb seines Verantwortungs- und Zuständigkeitsbereiches für eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung zu sorgen bzw. die hierfür notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Dies trägt zur Stärkung der gesamten Region bei.*

- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (s. Kap. 1.2.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP entspricht diesem Grundsatz. Der Markt Eggolsheim schafft durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ in landschaftlich begünstigter Lage im Gemeindeteil Neuses a. d. Regnitz, im Nahbereich zum Hauptort Eggolsheim sowie zu den Oberzentren Bamberg und Forchheim die Voraussetzungen dafür, ein attraktives Lebensumfeld anbieten zu können.*

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (s. Kap. 1.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Der BBP/GOP ist ein Baustein auf dem Weg, eine langfristige Auslastung bzw. einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb vorhandener Versorgungs-/Entsorgungseinrichtungen sicherstellen zu können. Hinsichtlich des Aspektes der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur wird auf die Ausführungen in Kapitel 11.6 („Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“) verwiesen.*

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauches mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Der BBP/GOP berücksichtigt diesen Grundsatz. Auf die Ausführungen in Kapitel 11.11 („Klimaschutz“) wird hingewiesen. Die getroffenen Festsetzungen (z. B. Dachbegrünung, Pflanz-, Erhaltungsgebote, Verhältnis zwischen Grün-, Bau- und Verkehrsflächen, Verbot von Kies-/Schotterflächen, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge) tragen zu einer klimagerechten Planung bei.*



- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Das Plangebiet liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und nicht in einem Verdichtungsraum. Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Dies ist geschehen. Der Markt Eggolsheim hat geprüft, ob das Plangebiet innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Es liegt innerhalb wassersensibler Bereiche sowie eines faktischen Überschwemmungsgebietes. Hierauf hat der Markt Eggolsheim planerisch reagiert. Darüber hinaus gewährleistet der BBP/GOP ein gesichertes Maß nicht überbaubarer Frei-/Grünflächen und berücksichtigt insofern die Vorgaben des LEP. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Das Plangebiet liegt innerhalb von Flächen mit geringer Kaltluftproduktionsfunktion, laut der Schutzgut- und Zielkarte des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) für die Region „Oberfranken - West (4)“, jedoch nicht innerhalb von Flächen, die einen Beitrag zum Kalt- und/oder zum Frischlufttransport (Kaltlufttransportwege, Kaltluftammelwege, Frischlufttransportwege) leisten. Auch aufgrund der Größe handelt es sich nicht um die Überplanung stadtklimarelevanter Freiflächen. Frischluftentstehungsgebiete (Waldflächen) werden nicht überplant.*

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sicher kann (s. Kap. 2.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der Markt Eggolsheim liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Durch den BBP/GOP wird dieser als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum gestärkt und weiterentwickelt.*

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter

Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (s. Kap. 3.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der Markt Eggolsheim stellt eine optimierte Erschließungskonzeption (nahezu vollständige, beiderseitige Bebaubarkeit, wenig Verkehrsfläche zu Gunsten vieler Bauflächen) Rechnung sicher. Ziel ist es, mit wenig Verkehrsflächen große Bauflächen zu erschließen. Die gewählte Festsetzung hinsichtlich der Bauform (Einzel-/Doppelhäuser) eröffnet die Möglichkeit zu verdichtetem Wohnen im Sinne des Grundsatzes 3.1 (LEP). Der Plangeber hat im Rahmen seiner städtebaulichen Überlegungen und Zielvorstellungen der aktuellen Marktsituation und Nachfrage (kleine bis mittelgroße Baugrundstücke mit freistehenden Einzel-/Einfamilienhäusern, Doppelhäusern) sowie dem städtebaulichen Bestand im Umfeld des Plangebietes (Einfamilienhausbebauung) den Vorrang eingeräumt, da dies unverändert aktuell die attraktivste und am stärksten nachgefragte Kombination darstellt. Wesentliches städtebauliches Argument für die getroffene Planungsentscheidung ist die Wahrung eines baulich einheitlichen Kontextes zwischen der bestehenden Siedlungsflächencharakteristik und dem neuen Baugebiet. Darüber hinaus soll durch den Verzicht auf verdichtete Bauweisen (z. B. mit Mehrfamilienhäusern) eine zu starke Bevölkerungszunahme im Plangebiet zum Wohle und im Interesse der bereits ansässigen Bevölkerung vermieden werden. Auf die Ausführungen zu den Grundsätzen 1.2.1, 1.2.2, 1.2.6 (LEP) wird verwiesen. Diese gelten hier entsprechend. Der Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Erhaltung und an der angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt ökologische, ökonomische, soziale und baukulturelle Aspekte.*

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine Zersiedelung der Landschaft kann nicht festgestellt werden. Geplante Bauflächenausweisungen erfolgen im Anschluss an bestehende Bau-/Verkehrsflächen. Mit Blick auf die Planzeichnung sind weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren.*

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. Kap. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht vorhanden. Es kommt zur Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Acker, Intensivgrünland, Grünlandbrache). Gemäß amtlicher Bodenschätzung handelt es sich bei den im Plangebiet liegenden Böden um sandigen Lehm der Zustandsstufe 4 - 5 (mittlere - geringe Ertragsfähigkeit, humushaltige bis ca. 30 cm mächtige Krume mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund bzw. mit einer Krume die sich auch deutlich von einem ver-*

*dichteten Untergrund absetzt; Untergrund lässt aber Durchwurzelung noch zu bzw. lässt nur noch eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zu) und um Böden des Alluviums, also um junge Schwemmlandböden in den Talniederungen im Sinne von Ackerland mit Boden-/ Ackerzahlen von 60/60 bzw. in der Nordostecke um Böden mit Boden-/Ackerzahlen von 54/54. Die Flächen liegen über dem landkreisweiten Durchschnitt (Ackerzahl von 42). Aus den in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) genannten Gründen kann der Markt Eggolsheim dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen keinen Vorrang einräumen.*

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es handelt sich um einen integrierten Standort, der für eine weitere, sinnvolle und maßstabsgerechte Siedlungsflächenerweiterung geeignet und durch bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche erreichbar und erschlossen ist. Dies trägt zu einer Minimierung des Erschließungsaufwandes, der Erzeugung der durch künftigen Fahrverkehr verursachten Emissionen bzw. des dadurch veranlassten Energieverbrauches bei. Die hier neu errichteten Gebäude müssen/werden hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauches den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen. Der BBP/GOP enthält Vorgaben und Empfehlungen, die zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienzsteigerung beitragen (z. B. Empfehlungen zur Gebäudeausrichtung, zur Bauweise, zum Einsatz und zur Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie).*

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP gibt hierzu erste Hinweise (s. Teil A. Kap. 7.6 „Geothermie“).*

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen zum Grundsatz 1.1.3 (LEP) wird verwiesen. Die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben in dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele notwendig ist. Dem Erhalt von Natur und Landschaft kann kein Vorrang eingeräumt werden. Die Plangebietsflächen spielen als Raum für eine aktive Erholung der Öffentlichkeit/Allgemeinheit keine Rolle (Privatgrundstücke, keine Erholungsstrukturen vorhanden wie Sitzgelegenheiten, Aussichtspunkte, Spielplätze, schattenspendende Gehölze usw.). Jedoch spielen sie für die passive Erholung, insbesondere für den optisch - ästhetischen Landschaftsbildgenuss für die derzeit noch in Ortsrandlage befindlichen Wohngrundstücke (Blick in die freie Kulturland-*

*schaft, Naturbeobachtung) sowie für Spaziergänger, Radfahrer, Jogger, Walker o. ä. entlang der das Plangebiet im Westen und Osten flankierenden Feldwege und Straßen eine Rolle. Den in Folge des BBP/GOP ausgelösten, teilflächigen Verlust bisher freier Landschaftsflächen betrachtet der Markt Eggolsheim als nicht erheblich. Es handelt sich um eine räumlich nachvollziehbar abgegrenzte Ergänzung der bestehenden Siedlungsfläche. Darüber hinausgehende, außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende Flächen bleiben als Erholungsraum und Lebensgrundlage für den Menschen erhalten.*

- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden (s. Kap. 7.1.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Bei den überplanten Bereichen handelt es sich nicht um ökologisch bedeutsame Naturräume im Sinne des LEP. Wertvolle Grünlandbereiche und/oder Fließgewässer dritter Ordnung sind nicht vorhanden bzw. werden vom BBP/GOP nicht tangiert, ebenso keine Streuobstbestände.*

- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Wanderkorridore zu Wasser und in der Luft bleiben unbeeinträchtigt. Durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme und durch die Bauflächenausweisung kommt es teilflächig zu einem Verlust landgebundener Lebensräume bzw. zu einer Verschiebung von Lebensraumspektren. Wildwechsel o. ä. konnten nicht festgestellt werden, so dass diesbezügliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Darüber hinaus sind zukünftig Umläufigkeiten und Ausweichmöglichkeiten für landgebundene Tierarten bei ihrer Bewegung im Raum vorhanden. Ergänzend sieht der BBP/GOP eingriffsmindernde Maßnahmen vor, die dem Schutz insbesondere der Fauna dienen (z. B. Verbot von Einfriedungsmauern, festgesetzter Bodenabstand von Zäunen, insektenfreundliche Beleuchtung, Pflanz-, Erhaltungsgebote, Vorgaben zur Verwendung von Bienennährgehölzen).*

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP sieht Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf das Grundwasser, zum Schutz des Baugebietes vor ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser aus den benachbarten Außeneinzugsgebieten sowie zur nachhaltigen Niederschlagwasserbeseitigung/-nutzung vor.*

- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten, jedoch innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes. Ein schmaler Streifen am nördlichen Geltungsbereichsrand liegt innerhalb eines sog. wassersensiblen Bereiches (s. Teil A. Kap. 7.7.2 „Wassersensible Bereiche“). Der BBP/GOP trifft Festsetzungen und gibt Hinweise und Empfehlungen bezüglich des Schutzes künftiger baulicher Anlagen gegenüber dem Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. gegenüber hohen Grundwasserständen. Ergänzend sind Festsetzungen getroffen, die einem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen.*

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Bau-, Boden- und/oder sonstige Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.*

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Grundsätzen des LEP.

## **6.2 Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 06/2023; Fortschreibung Ziel B VI „Siedlungswesen“)**

Der Markt Eggolsheim gehört zur Planungsregion „Oberfranken - West (4)“. Er ist als Grundzentrum eingestuft (s. Abb. 4, gelber, schwarz umrandeter Kreis mit schwarzem Punkt), liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ (s. Abb. 4, hellgelbe Flächen) und hier in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 4, blaue Senkrechtparallelschraffur) zwischen dem Verdichtungsraum des Oberzentrums Bamberg im Norden und dem Verdichtungsraum des Oberzentrums Forchheim im Süden (s. Abb. 4, jeweils Flächen in Magenta).

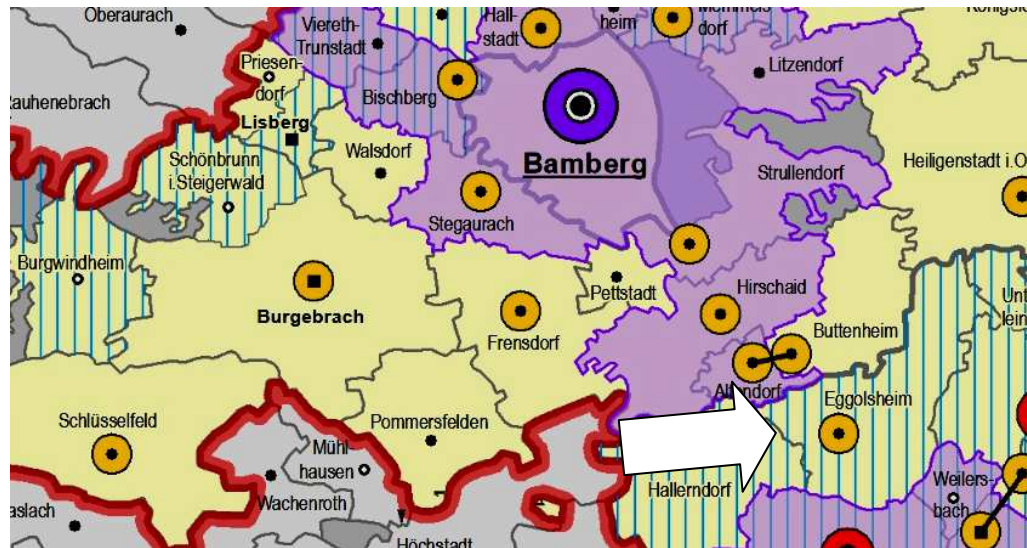


Abb. 4: Ziele der Raumordnung (Lage des Marktes Eggolsheim, markiert mit weißem Pfeil; Darstellung genordet, o. M.; Quelle: RP)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- Die räumliche Ordnung und Entwicklung soll dazu beitragen, zwischen den Teilräumen der Region unausgewogene Strukturen abzubauen oder zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft der Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu verstärken (A I 2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP trägt zur Umsetzung dieses Leitbildes bei. Eine Beeinträchtigung des Wertes der freien Landschaft im Umfeld des Hauptortes Eggolsheim bzw. innerhalb seiner Siedlungsflächen als Erholungsraum in Folge der Ausweisung des geplanten Baugebietes kann nicht festgestellt werden. Bereits bedingt durch die vergleichsweise geringe Größe ist das Plangebiet hierfür nicht geeignet, zumal die überplante Fläche für eine aktive Erholung durch die Öffentlichkeit/Allgemeinheit ohne Bedeutung ist und sich zukünftig auch die passive Erholungseignung (optisch - ästhetischer Landschaftsbildgenuss) nicht verändern bzw. verschlechtern wird.*

- Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden (A I 5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen wird in Folge des BBP/GOP nicht dauerhaft erheblich beeinträchtigt, zumal die Planung Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorsieht und insofern der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft berücksichtigt ist.*

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen (z. B. Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes) soll hinge-

wirkt werden. Dazu soll vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden (A II 1.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) und in Teil A. Kapitel 6.1.1 („Ziele (Z) der Raumordnung“) wird hingewiesen. Diese gelten hier entsprechend. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 7.6 („Geothermie“), 8.4 („Verkehrsflächen“), 10 („Immissionsschutz“) und 11. („Umweltbezogene Belange“) hingewiesen. Schalltechnische Untersuchungen liegen vor. Auf deren Grundlage sind Festsetzungen zum gegenseitigen Schutz zwischen den bestehenden und den geplanten Siedlungsflächen erarbeitet. Eine Überlastung des örtlichen/ überörtlichen Verkehrsnetzes in Folge der Baugebietsausweisung ist nicht zu befürchten. Hinsichtlich der Luftreinhaltung gelten die aktuellen, einschlägigen Gesetze, Verordnungen, DIN - Normen usw.*

- Die Attraktivität des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebensraum der Region soll gesichert und durch Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten sowie der wirtschaftlichen Struktur erhöht werden (A II 1.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die vorhergehenden Ausführungen (s. Teil A. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Der BBP/GOP trägt dieser Vorgabe Rechnung.*

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden (s. Kap. A II 2.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der Begründung zu Punkt A II 2.2 (RP) ist folgendes zu entnehmen: „Zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes ist die Sicherung des natürlichen Potenziales notwendig. Deshalb müssen sich die Nutzungsansprüche an die Landschaft grundsätzlich an der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren. Diese ist aufgrund der Naturausstattung und bestehender Vorbelastungen in den einzelnen Teilräumen der Region sehr unterschiedlich ausgebildet. Veränderungen der Funktionsfähigkeit können bereits eintreten, wenn ein Faktor des Naturhaushaltes belastet wird. Deshalb hat ein Nutzungsanspruch grundsätzlich dort seinen günstigen Standort, wo er Naturhaushalt und Landschaftsbild am wenigsten beeinträchtigt.“ Bei dem gewählten Standort handelt es sich um Flächen, die ausreichend leistungsfähig sind, die Folgen der Planung bewältigen zu können. Aufgrund der „Vorbelastungen“ bzw. der bereits bestehenden Prägung hält der Markt Eggolsheim den Standort auch unter dem Aspekt des Landschaftsbildes für geeignet. Es handelt sich nicht um nicht bzw. nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche, die vorrangig zu erhalten wären. Die sog. „freie Landschaft“ existiert in Wirklichkeit kaum noch. Nur noch in wenigen Landschaftsräumen sind im Umkreis von 15 Gehminuten bzw. 1,5 km keine Bauten, Straßen oder Hochspannungsleitungen anzutreffen. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Land-*

*schaftsbereiche haben wegen ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion und als Regenerationsräume für die Tierwelt und für den erholungssuchenden Menschen große Bedeutung. In der Region sind gemäß den Ausführungen in der Begründung zum RP nur noch einige größere, geschlossene Waldgebiete diesen bisher unbeeinträchtigten Landschaftsräumen zuzurechnen. Demnach gehören die Plangebietsflächen nach dem Verständnis des RP nicht zu den unter diesem Aspekt zu schützenden Landschaftsräumen. Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Benachbarte Waldflächen sind gleichfalls nicht betroffen. Einen Widerspruch bzw. einen unzulässigen Konflikt kann der Markt Eggolsheim nicht erkennen. Es ist auch nicht ersichtlich, wie in Folge der Baugebietsausweisung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der Ausweisung des Plangebietes kann eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft vor Ort nicht diagnostiziert werden. Hier ist nach Einschätzung des Plangebers von einer geringen Beeinträchtigung des örtlichen Landschaftsbereiches auszugehen.*

- Die wertvollen Landschaftsteile der Region sollen als ein Netz von Naturparken, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen gesichert, entwickelt und im notwendigen Umfang gepflegt werden (s. Kap. A II 2.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 7.2 („Schutzgebiete“) wird verwiesen. Wertvolle Landschaftsteile im Sinne des RP sind nicht vorhanden.*

- In allen Teilen der Region, insbesondere in den Verdichtungsräumen, sollen Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Boden soll für neue Vorhaben nur in Anspruch genommen werden, wenn sich diese nicht auf bereits versiegelten Flächen verwirklichen lassen. Baulandreserven sollen mobilisiert und Bauland soll erst dann ausgewiesen werden, wenn bereits ausgewiesene Bauflächen nicht genutzt werden können (s. Kap. B I 1.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP regelt innerhalb seines Geltungsbereiches den maximal zulässigen Versiegelungsgrad. Der Markt Eggolsheim hat begründet, warum die künftig neue Versiegelung/Überbauung notwendig und unvermeidbar ist (s. Teil A. Kapitel 2 „Planungsanlass und Planungsziele“). Der Plangeber hat sich u. a. mit den Aspekten der Aktivierung von Baulandreserven und der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Der Markt Eggolsheim hat dargelegt, warum die geplante, neue Bauflächenausweisung alternativlos ist. Durch Festsetzungen stellt der BBP/GOP ein klar definiertes Maß künftiger zulässiger Versiegelung sicher.*

- In der gesamten Region soll darauf hingewirkt werden, dass die standorttypischen Lebensräume von wildlebenden Pflanzen- und Tierarten gesichert und vor Eingriffen geschützt werden. Dies gilt insbesondere für geschützte und gefährdete Arten (B I 1.2.4 (Z), RP).



Hierzu wird festgestellt:

*Unabhängig davon, dass diese Punkt gemäß Aussage des RP von der Verbindlichkeit ausgenommen ist, ist festzustellen, dass es sich bei den von der Planung betroffenen Flächen nicht um besonders standorttypische, wertvolle oder seltene Lebensräume handelt, die besonders zu schützen sind. Die Belange von Flora und Fauna sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt (s. Teil A. Kap. 12 „Artenschutzrechtliche Belange“).*

- Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete sollen so gestaltet werden, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen (B I 2.1.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP trägt dieser Vorgabe mittels Festsetzungen Rechnung (z. B. Festsetzung von Dachbegrünungen, Vorgaben zur Dach- und Fasadengestaltung, Pflanz-, Erhaltungsgebote, Vorgabe maximal zulässiger Gebäudehöhen). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Richtung Osten ist auszuschließen. Der Straßendamm/-korridor der mehrspurigen BAB A 73 inkl. des dazugehörigen Straßenbegleitgrüns, hier vorhandener Lärmschutzwälle (in Kombination mit künftigen Lärmschutzwänden) wird die optische Wahrnehmbarkeit der Siedlungsflächen von Eggolsheim aus östlicher Richtung weitestgehend unterbinden/unmöglich machen. In Richtung Süden und Westen hemmen die vorhandenen Siedlungsflächen negativ erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts-/Siedlungsbild, so dass sich dieses mit Blick aus beiden Richtung hier gegenüber dem Status quo nicht verändern wird. Negativ erhebliche Auswirkungen in Richtung Norden sind gleichfalls zu verneinen. Die geplante Erweiterungsfläche wird hier künftig nahezu auf gleicher Linie mit dem bestehenden Siedlungsrand abschließen. Bauliche Entwicklungen in diesem Bereich sind aus Richtung Altendorf mit Blick in Richtung Süden aufgrund der Entfernung nicht wahrnehmbar.*

- In den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Verdichtungsräumen und an den Entwicklungsachsen, soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neue geschaffen werden (s. Kap. B I 2.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Aus den nachfolgenden Ausführungen wird klar, warum und im welchem Umfang die im Plangebiet liegenden Flächen der bisher freien Landschaft in Anspruch genommen werden und der damit verbundene Flächenverlust unvermeidbar ist, will der Markt Eggolsheim seine städtebaulichen Überlegungen umsetzen. Wertvolle Baumbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden.*

- Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden (B II 1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP entspricht diesem Leitbild, wie mit Blick auf die Planzeichnung und die geplanten Neubauf Flächen im unmittelbaren Kontext mit den vorhandenen Siedlungsflächen festzustellen ist.*

- Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere entgegengewirkt werden (s. Kap B II 1.7 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine solche, bandartige, überörtliche Siedlungsentwicklung zwischen benachbarten Kommunen in Folge des BBP/GOP ist nicht festzustellen.*

- Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden (B II 1.8 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen.*

- Die Erholungsmöglichkeiten in freier Natur sollen in allen Teilen der Region erhalten und verbessert werden (B III 2.1.1 (Z), RP)

Hierzu wird festgestellt:

*Der Markt Eggolsheim kann nicht erkennen, wie sowohl klein- als auch großräumig die Erholungsmöglichkeiten in freier Natur in Folge der Planung beeinträchtigt werden könnten. Bestehende, zu Erholungszwecken nutzbare Feld-, Flur-, Geh- und Radwege o. ä. bleiben unverändert erhalten. Bestehende Verbindungen werden in Folge der Baugebietsausweitung nicht gekappt. Die Geltungsbereichsflächen spielen für eine aktive Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit/Öffentlichkeit keine Rolle. Der BBP/GOP sichert Flächen zur Herstellung einer direkten Verbindung zwischen der neuen Siedlungsfläche und der freien Landschaft (s. „Planstraße C“).*

- Die Siedlungstätigkeit soll sich i. d. R. im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden (B VI 1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP entspricht diesem Leitbild, wie mit Blick auf die Planzeichnung und die geplanten Neubauf Flächen im unmittelbaren Kontext mit den vorhandenen Siedlungsflächen festzustellen ist.*

- Die Wohnversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen nachhaltig verbessert werden (B VI 2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP entspricht dieser Vorgabe.*

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiet für die Windenergienutzung, für Bodenschätze, für den Hochwasserschutz und/oder für die Wasserversorgung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Flächen des Trenngrüns, nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und gleichfalls nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des RP.

### 6.3 Überörtliche Planungen

Gemäß § 38 BauGB hat der Markt Eggolsheim im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bauliche Maßnahmen überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten. Der Markt Eggolsheim hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft und stellt hierzu fest:

Der Ostrand des Plangebietes liegt in einer Luftlinienentfernung von ca. 220 m zum westlichen Fahrbahnrand der BAB A 73 „Bamberg - Nürnberg“. Für die nachträgliche Lärmvorsorge im Abschnitt südlich der Anschlussstelle „Buttenheim“ bis nördlich der Anschlussstelle „Forchheim - Nord“ von Betr.-km 115,813 bis Betr.-km 120,756 wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt (Planfeststellungsbeschluss (Az. 32-4354.10-02/14) vom 13.01.2017). Im Rahmen der hierbei durchgeführten lärmtechnischen Untersuchungen wurden die im wirksamen FNP/LSP dargestellten Wohnbauflächen (Fl.-Nr. 726 - 730, alle Gmkg. Eggolsheim) als Siedlungserweiterungsflächen berücksichtigt (s. Abb. 5, dicke Linie in Magenta), nicht jedoch die gleichfalls zum Plangebiet gehörenden Grundstücke mit den Fl.-Nr. 724 und 725 (beide Gmkg. Eggolsheim). Die Planfeststellung sieht entlang des westlichen Autobahnrandes die Errichtung einer neuen Lärmschutzwand auf einem bereits bestehenden Lärmschutzwall vor (s. Abb. 5 dicke rote Linie mit beiderseits grünen Streifen). Den Planunterlagen ist weiterhin zu entnehmen, dass das gesamte Plangebiet westlich einer grünen Linie liegt (s. Abb. 5). Hierbei handelt es sich um die Darstellung einer Isophonenlinie mit dem Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) (4,0 m über Gelände nachts mit Lärmschutz, Prognose 2025). Im Zuge des BBP/GOP wurde eine gesonderte schalltechnische Untersuchung erstellt. Darin wurden die von der BAB A 73 auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht. Auf die dortigen Ausführungen sowie auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 10.4 („Verkehrslärm/Bahnlärm“) wird hingewiesen.

Westlich außerhalb des westlichen Geltungsbereichsrandes verläuft in einer Luftlinienentfernung von ca. 175 m die Bahnlinie „Nürnberg - Bamberg“. Ein Planfeststellungsbeschluss für den Abschnitt 18/19 „Forchheim - Eggolsheim“ (Streckennummer 5900, Strecke „Nürnberg - Bamberg“, km 32,402 - km 46,000). Ein Planfeststellungsbeschluss liegt vor. Die Geltungsbereichsflächen des BBP/GOP liegen nicht innerhalb von Flächen, für die eine Veränderungssperre gilt. Durch den BBP/GOP sind weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen.

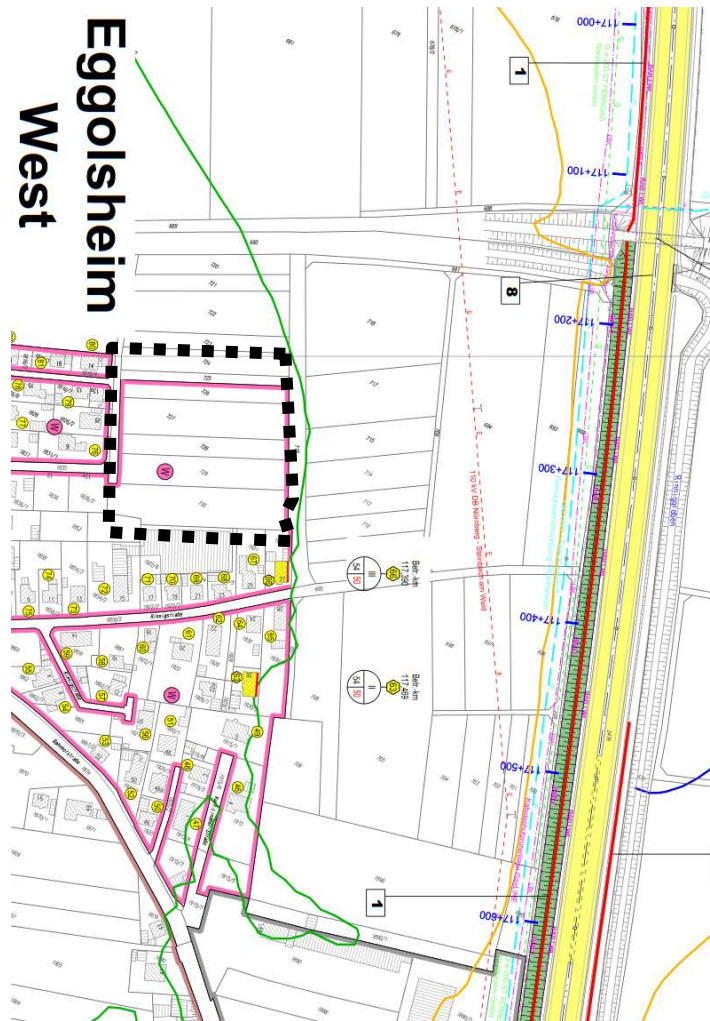


Abb. 5: Ausschnitt aus der Planfeststellung (Geltungsbereich des BBP/GOP ist mit schwarz gestrichelter Linie umgrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Regierung von Oberfranken)

#### 6.4. Interkommunales Abstimmungsgebot

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die Verteidigung ihrer städtebaulich ausgerichteten, kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch den BBP/GOP ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer vom BBP/GOP betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können. Der Markt Eggolsheim kann jedoch auf Basis des BBP/GOP eine Betroffenheit der Belange der räumlich direkt an das Marktgemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen nicht erkennen und hat daher von deren Anhörung im Zuge der erneuten Beteiligungsverfahren abgesehen. Der Markt

Eggolsheim ist der gesetzlichen Vorgabe des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

## 6.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand: 12/2022)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP) zu entwickeln. Der Markt Eggolsheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (festgestellt am 20.02.2001, genehmigt am 03.07.2001, Bekanntmachung der Genehmigung am 18.07.2001). Die letzte FNP-/LSP - Änderung betrifft den Bereich „Bammersdorf - Langer Weg“ (festgestellt am 27.09.2022; Bekanntmachung am 16.12.2022).



Abb. 6: Ausschnitt FNP/LSP (Geltungsbereich des BBP/GOP ist mit gelb gestrichelter Linie umgrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Markt Eggolsheim)

Wie aus Abbildung 6 ersichtlich wird, kann der BBP/GOP nicht vollständig aus dem wirksamen FNP/LSP entwickelt werden. Zwar sind hier die im Geltungsbereich des BBP/GOP liegenden Grundstücke mit den Fl.-Nr. 726 - 730 (Gmkg. Eggolsheim) als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt (s. Abb. 6, hellorange Flächen mit schwarzem „W“ in einem weißen Kreis), nicht jedoch die gleichfalls zum Plangebiet gehörenden Grundstücke mit den Fl.-Nr. 724 und 725 (beide Gmkg. Eggolsheim). Diese sind als Flächen für die Landwirtschaft (s. Abb. 6, weiße Flächen) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt. Der östlich des Plangebietes verlaufende Feldweg ist als „Rad-/Wanderweg“ gekennzeichnet (s. Abb. 6 rote dicke Linie). Dargestellt sind hier weiterhin Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung/Eingrünung von Baugebieten (s. Abb. 6, grüne Kreise).

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung tragen zu können, hat der Markt Eggolsheim am 24.10.2023 den Beschluss gefasst, den wirksamen FNP/LSP erneut zu ändern und das hierfür notwendige Bauleitplanänderungsverfahren durchzuführen.

## 6.6 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Ort Eggolsheim (ISEK; Stand: 11/2017)

Der Markt Eggolsheim verfügt mit Stand vom November 2017 für den Hauptort Eggolsheim über ein ISEK. Konkrete Aussagen zu den Geltungsbe-reichsflächen des BBP/GOP als Siedlungserweiterungsflächen gemäß den im FNP/LSP dargestellten Entwicklungsabsichten enthält das ISEK nicht. Ganz allgemein trifft es folgende, für den BBP/GOP relevante Aussagen:

- *Kapitel 2.5 („Gebäude und Wohnungen“, S. 45 f, Zitat):* „(...) Betrachtet man für das Gemeindegebiet die Wohnungsgrößen nach Räumen, so ist das Vorherrschen von relativ großen Wohnungen auffällig. Während nur 4,1 % aller Wohnungen 1 - 2 Zimmer aufweisen, haben allein 23,9 % der Wohnungen 7 und mehr Zimmer. Die Wohnungen mit 5 - 7 und mehr Zimmern haben einen Anteil von 66,30 %. Für junge Erwachsene und noch kinderlose Familien gibt es viel zu wenige Möglichkeiten, geeignete Wohnungen zu finden. Hier sollten auch von kommunaler Seite Strategien entwickelt werden (spezielle Wohngebiete im Bebauungsplan, Nachverdichtung, geeignete Sanierungsprojekte), um entsprechenden Wohnraum zu schaffen.“
- *Kapitel 2.6 („Wohnumfeld und Freiflächen“, S. 51):* Als Handlungsansatz wird hier die Innentwicklung vor der Außenentwicklung postuliert. Der Flächenverbrauch in der Gesamtgemeinde und im Ort Eggolsheim im Besonderen sollen eingedämmt werden.
- *Kapitel 3 („Sozialräumliche Bestandsaufnahme“, S. 62 ff):* Als Handlungsansatz wird empfohlen, die Neuausweisung von neuen Siedlungsbereichen auf ein Minimalmaß zu beschränken. Ergänzend wird empfohlen, die spürbare Abgrenzung der Bevölkerungsgruppen aus dem Alt-/Innenort und den „Siedlungsbewohnern“ abzubauen.
- *Kapitel 5.4 („Vitalitäts - Check 2.0“):* Hier werden die für den Hauptort Eggolsheim wesentlichen Informationen des im Jahr 2016 erstellten „Vitalitäts - Checks 2.0“ zitiert (s. Teil A. Kap. 2. „Planungsanlass und Planungsziele“).

Aus den Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird ersichtlich, wie der Markt Eggolsheim trotz des BBP/GOP darum bemüht ist, dem Gebot der Innenentwicklung nachzukommen. Den dortigen Angaben ist weiterhin zu entnehmen, warum die Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich im konkreten Planfall unvermeidbar ist. Weiterhin ergibt sich aus Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“), warum und wie der Markt Eggolsheim darum bemüht ist, die von ihm im vorliegenden Planfall aktiv betriebene Ausweisung neuer Bauflächen mit seinen im ISEK formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen zur Deckung zu bringen. Ziel des BBP/GOP ist es, bezahlbaren Wohnraum/Bauland für junge Familien zu schaffen.

## 7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

### 7.1 Bestandsbeschreibung

Die Bestandssituation ist dem nachfolgenden Luftbild (s. Abb. 7) zu entnehmen.



Abb. 7: Bestandssituation (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M.; Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil durch teils intensiv, teils extensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Im Falle der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 729 und 730 (beide Gmkg. Eggolsheim) handelt es sich um Ackerflächen mit Wintergetreide. Bei der Erstbegehung (30.04.2020) konnten Güllespuren festgestellt werden. Die Ackerfläche schließt an ihrem Südrand mit einem 1,0 m - 4,5 m breiten Saum ab, welcher im Westen auf einer Länge von bis zu 80 m von Gehölzen (u. a. Feld - Ahorn, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Rose, Hasel), Gräsern und untergeordnet Kräutern (u. a. Knoblauchrauke) geprägt ist. Der östliche Saumteil stellt sich als Scherrasenstreifen dar. Der Westrand des Grundstückes Fl.-Nr. 730 (Gmkg. Eggolsheim) besteht aus ca. 1,50 m - 2,0 m breiten, artenarmen Saum, einer ca. 3,0 m - 3,50 m breiten Scherrasenfläche, die mit einem ca. 1,0 m breiten, artenarmen und grasreichen Saum zur Bebauung hin abschließt. Bei den Grundstücken Fl.-Nr. 726 - 728 (alle Gmkg. Eggolsheim) handelt es sich um Grünlandbrachflächen.



Kennzeichnende Arten sind u. a. die Wilde Karde, Rainfarn, Löwenzahn, Labkraut, Ampfer, Raps und Schafgarbe. Die Fl.-Nr. 726 und 727 (beide Gmkg. Eggolsheim) sind hierbei artenärmer und grasbetonter. Hier hat sich im Rahmen der Sukzession zwischenzeitlich bis zu ca. 1,50 m hoher Gehölzaufwuchs eingestellt (u. a. Rose).

Die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 724 und 725 (beide Gmkg. Eggolsheim) stellen sich als Intensivgrünland dar (v. a. mit Luzerne und Löwenzahn). Es schließt am Nordrand ohne einen erkennbaren Saum gegenüber der angrenzenden, außerhalb des Plangebietes liegenden Ackerfläche ab.

Am Westrand schließen die landwirtschaftlichen Nutzflächen (Fl.-Nr. 724 - 729, alle Gmkg. Eggolsheim) mit einem ca. 0,50 m bis 3,5 m breiten, gehölzfreien, artenarmen Saum ab, welcher sich auf den östlichen Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 731 (Gmkg. Eggolsheim) befindet.

Weitere Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 731 (Gmkg. Eggolsheim) stellen sich wie folgt dar: Im Norden auf einer Länge von ca. 4,0 m ist ein ungemähter, selten genutzter Wiesenweg zu erkennen. Südlich daran schließt sich auf einer Länge von ca. 11,0 m eine Scherrasenfläche an. Auf einer Länge von ca. 64,0 m stellt sich der größte Anteil des im Plangebiet liegenden Grundstücksteiles der Fl.-Nr. 731 (Gmkg. Eggolsheim) als geschotterter Weg (noch nicht ausgebaute „Frankenstraße“) dar. Im Süden schließt auf ca. 8,0 m Länge ein Scherrasen an. Der Scherrasen schließt zur Wohnbebauung im Westen mit einem ca. 1,0 m breiten, nährstoffreichen und gräserbetonten Saum ab, auf dem einzelne Paletten lagern.

Die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 1816/5 (Gmkg. Eggolsheim, „Frankenstraße“) östlich der vorhandenen Wohnbebauung bestehen im Norden aus Scherrasenflächen und im Süden aus provisorisch geschotterten Flächen.

Die Flächen des Grundstückes Fl.-Nr. 1826/1 (Gmkg. Eggolsheim) stellen sich als provisorisch geschotterte Verkehrsflächen dar.

Die im Plangebiet befindlichen Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 1835 (Gmkg. Eggolsheim) sind im Übergang zur Fl.-Nr. 1831/1 (Gmkg. Eggolsheim) als Scherrasen ausgebildet. Die darüber hinaus gehenden Flächen sind als geschotterte Verkehrsflächen anzusprechen.

Im Falle des Grundstückes Fl.-Nr. 719 (Gmkg. Eggolsheim) im Südosten des Plangebietes handelt es sich um einen ausgebauten Wirtschaftsweg, der beiderseits von schmalen, artenarmen Saumstreifen geprägt ist. In den Saumstreifen befinden sich Entwässerungsgräben, die zum Zeitpunkt der Begehungen trocken waren.

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten von ca. 255,5 m ü. NN um ca. 1,0 m auf ca. 254,50 m ü. NN. Dies entspricht auf einer Länge von ca. 160 m einem Diagonalgefälle von ca. 0,63 %. Insgesamt handelt es sich um ebenflächiges und topographisch unproblematisches Gelände.

## 7.2 Schutzgebiete

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich kartierten, keine nach § 30 BNatSchG (Bun-





des Naturschutzgesetz) bzw. keine nach Art. 23 BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) gesetzlich geschützten Biotope. Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) in Verbindung mit den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura - 2000 - Gebiete) sind im Geltungsbereich oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich auch keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen). Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Naturparkes, eines Landschaftsschutzgebietes noch eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

### **7.3 Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler**

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- und Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler.

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes (100,0 m Entfernung südöstlich) liegt z. B. das Bodendenkmal D-4-6232-0044 („Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“). Wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte in seinem Umfeld ist nicht definitiv auszuschließen, dass auch innerhalb des Plangebietes Bodendenkmäler existieren könnten. Gemäß Art. 7.1 DSchG (Denkmalschutzgesetz) bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Das BLfD wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des BLfD begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das BLfD auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. Erforderliche Maßnahmen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (z. B. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

## 7.4 Geologie/Baugrund

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, digitale geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich das Plangebiet innerhalb der folgenden, geologischen Haupteinheit:

- System: Quartär
- Serie: Pleistozän
- Geologische Einheit: Flussschotter, oberpleistozän (Niederterrasse)
- Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist auf Grundlage der digitalen ingenieurbioologischen Karte von Bayern zum örtlich zu erwartenden Baugrund folgendes festzustellen:

- Baugrundtyp: Nicht bindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert
- Gesteinsbeispiele: Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nicht bindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen
- Mittlere Tragfähigkeit: Mittel bis hoch
- Allgemeine Hinweise: Lokal z. T. mäßig frostempfindlich

Nach der Übersichtsbodenkarten (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ befinden sich die Plangebietsflächen in einem Bereich mit vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol - Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke. Das WWA Kronach hat im Rahmen der Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass in diesen Böden geogen erhöhte Schadstoffgehalte (Nickel, Blei und Zink, vgl. BAG - Einheit 31, Vollzugshilfe Hintergrundwerte) vorliegen können. Dies kann die spätere Verwertungsmöglichkeit von Bodenmaterial einschränken. Daher wird empfohlen, bei der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung ein Fachbüro zu beteiligen (s. Teil A. Kap. 11.1 „Boden und Wasser“).

Ein Baugrundgutachten liegt vor. Als oberstes Schichtglied wurde ein ca. 0,20 m mächtiger Oberboden aus sandigem, schluffigem und organischem Ton angetroffen. Darunter stehen bis in eine Tiefe von ca. 1,80 m feinkörnig geprägte bzw. feinkörnige Böden an (quartäre Deckschichten). Diese werden von stark tonigen, schluffigen sowie schwach kiesigen bis kiesigen Mittelsanden und von feinsandigen sowie schluffigen Tonen gebildet. Bis zu den mit den durchgeführten Rammkernsondierungen durchgeführten Endtiefen von ca. 5,0 m unter Geländeoberkante wurden quartäre Flussablagerungen in Form schwach schluffiger, schwach kiesiger und schwach steiniger Sande sowie stark sandige, schwach schluffige und schwach steinige Kiese angetroffen.

Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerkslasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Daher wird Bauwilligen empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können. Insofern verstehen sich die vorhergehenden Ausführungen nur als erste allgemeine und unverbindliche Vorabinformationen.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag) verbunden sind. Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN EN 1998-1.

## 7.5 Altlasten

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde der Markt Eggolsheim seitens des WWA Kronach auf eine aufgelassene Sandgrube im Südosteck des Plangebietes hingewiesen. Hier müsse mit ortsfremden Auffüllungen und eventuell mit Altlasten gerechnet werden. Aus diesem Grund hat der Markt Eggolsheim eine orientierende Altlastenuntersuchung beauftragt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Für den Wirkungspfad „Boden - Gewässer“ ist der Verdacht auf mögliche Altlasten mit möglichen Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung ausgeräumt. Es bestehen somit für diesen Wirkungspfad keinerlei Hinweise auf einen weiteren Erkundungs-, Sicherungs- oder Sanierungsbedarf.
- Hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“ und „Boden - Nutzpflanze“ bestehen für geplante Erschließung als Siedlungsfläche keinerlei Nutzungseinschränkungen. Auch hier sind keine weiteren Maßnahmen zur Erkundung, Sicherung oder Sanierung erforderlich.

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. In diesem Fall ist die Bodenschutzbehörde am LRA Forchheim zu verständigen. Weiterhin ist die Einbindung eines/einer privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG angezeigt. In diesem Fall ist dann zu prüfen und festzulegen, in wie weit qualifizierte Erkundungen hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“, und „Boden - Grundwasser“ durchzuführen sind. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere mit Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren (26.09.2001) i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

## 7.6 Geothermie

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist festzustellen, dass der Bau von Erdwärmesondenanlagen möglich ist. Bohrrisiken bis 100 m Tiefe und/oder Störungszonen sind nicht bekannt. Hinsichtlich der Gesteinsausbildung ist bis 100 m Tiefe von Locker- über Festgesteinen auszugehen. Der Bau von Erdwärmekollektoranlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand gleichfalls möglich. Bohrrisiken sind nicht bekannt, ebenso keine Störungszonen. Der Baugrund wird als mit „hoher Wahrscheinlichkeit grabbar“ eingestuft. Der Bau von Grundwasserwärmepumpenanlagen ist möglich. Detailuntersuchungen vor Ort werden für jeden Einzelfall empfohlen, um die seitens des „Umwelt Atlas Bayern“ gemachten Angaben durch spezifische Einzelgutachten zu verifizieren/konkretisieren. Das WWA Kronach und das LRA Forchheim stehen für weitere Detailinformationen und Abstimmungen zur Verfügung. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf ggf. über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die hierfür notwendigen, wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den zuständigen Stellen (WWA, LRA) wird empfohlen.

## 7.7 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser

### 7.7.1 Allgemeine Informationen

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Geschützte HQ<sub>100</sub> - Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>häufig</sub>
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung-/rückhaltung beanspruchte Gebiete
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung
- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz
- Risikokulisse 2011, 2018

### 7.7.2 Wassersensible Bereiche

Wie der Abbildung 8 sowie der Darstellung in der Planzeichnung zu entnehmen ist, befindet sich ein schmaler Flächenstreifen am Nordrand des Geltungsbereiches innerhalb sog. wassersensibler Bereiche.

Diese sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, durch den Wasserabfluss in Trockentälern oder durch hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Ein erster Hinweis auf eine potenzielle Gefährdungslage (z. B. Überschwemmungsgefahr) ist gegeben. Eine potenzielle Gefährdungslage scheint hier konkret durch den „Rinniggraben“ gegeben/denkbar.

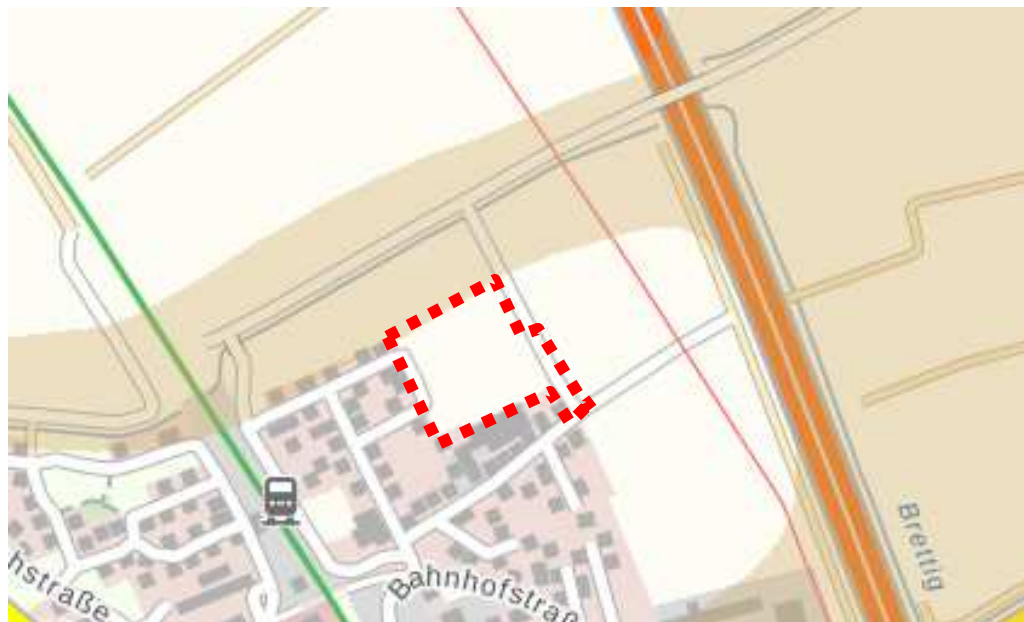


Abb. 8: Darstellung der wassersensiblen Bereiche (in grüner Farbe, Geltungsbereich rot gestrichelt dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Umwelt Atlas Bayern“)

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen bzw. zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften im Sinne des Hochwasserschutzes (Verbote und Nutzungsbeschränkungen). Mit zeitweise erhöhten Grundwasserständen ist zu rechnen. Das Aufstellen des BBP/GOP und die Überplanung solcher Flächen sind planungsrechtlich grundsätzlich zulässig.

Zur sicheren Seite hin hat der Markt Eggolsheim ein hydraulisches Gutachten erstellen lassen, um zu prüfen, ob vom „Rinniggraben“ gegenüber den Geltungsbereichsflächen ein Risiko ausgeht und wenn ja in welchem Umfang (s. Teil A. Kap. 7.7.5 „Faktisches Überschwemmungsgebiet“).

### 7.7.3 Grundwasser/Schichtenwasser

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Gemäß Angaben der digitalen hydrogeologischen Karte (M 1 : 100.000)

des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“) ist großräumig von einer nach Westen (Richtung Talraum der Regnitz) gerichteten Fließrichtung auszugehen kleinräumig von einer nach Nordwesten gerichteten Fließrichtung (Richtung „Rinniggraben“).

Gemäß den in der hydrogeologischen Karte (Blatt 6332 Forchheim) ausgewiesenen Grundwassergleichen ist von einem Grundwasserspiegel von ca. 250,00 m ü. NN auszugehen. Da die Geländehöhen im Plangebiet im Mittel bei ca. 255,00 m ü. NN liegen lässt sich daraus vorab ein voraussichtlicher Grundwasserflurabstand von bis zu ca. 5,0 m ableiten. Nach starken Niederschlägen bzw. nach der Frühjahrsschneesmelze kann es aufgrund der geologischen Verhältnisse zu einem Anstieg der Grundwasserstände kommen.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 3,50 m bis max. 4,20 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Laut Baugrundgutachten sind die festgestellten Wasserstände als Mittelwasserstände zu interpretieren. Die Wasserführung erfolgt in den gut durchlässigen Sanden und Kiesen der quartären Flussablagerungen. Nach niederschlagsreichen Perioden ist mit bis zu 1,0 m höheren Wasserständen zu rechnen. Nach den Ergebnissen der Sondierungen und den örtlichen hydrogeologischen Erfahrungen wird laut Gutachten empfohlen, folgende Wasserstände anzusetzen:

- Bemessungsgrundwasserstand  $HW_{100} = 252,50$  m ü. NN
- Mittlerer höchster Grundwasserstand  $MHGW_5 = 251,70$  m ü. NN
- Für die Bauphase  $HW_{Bau} = 251,70$  m ü. NN (dieser Wert beinhaltet das Risiko der Überschreitung; entsprechende Vorkehrungen (z. B. selbsttätige Flutung nicht auftriebssicherer Bauteile) bei Überschreitung des  $HW_{Bau}$  sind einzuplanen)

Während und nach niederschlagsreichen Perioden ist - so das Baugrundgutachten weiter - außerdem oberhalb schwach durchlässiger Schichten (z. B. stark tonige Sande und Tone) mit Staunässe und Sickerwasser zu rechnen.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung der Baugruben o. ä. kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG (Bayerisches Wassergesetz). Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das LRA Forchheim zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

Das mit der Durchführung des Baugrundgutachtens beauftragt Büro auf Nachfrage des Marktes Eggolsheim mit Mailschreiben vom 26.02.2024 mitgeteilt, dass eine negativ erhebliche Beeinflussung des Grundwassers bzw. der Grundwasserfließrichtung durch die im Plangebiet notwendig werdende, flächige Geländeauffüllung nicht angezeigt ist. Der Baugrund ist in den obersten ca. 2,0 m schwach durchlässig. Darunter sind stark durchlässige Schichten und Grundwasser erst in Tiefen ab 3,50 m - 4,20 m zu erwarten. Die Anhebung der Baugebiets-/Erschließungsflächen zum Schutz gegen ein  $HQ_{100}$



kann daher nicht zu einer Beeinflussung des Grundwassers führen. Damit sind auch negativ erhebliche Beeinträchtigungen der bestehenden, an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen und der dort vorhandenen Bebauung in Folge ggf. hier veränderter Grundwasserverhältnisse nicht angezeigt.

#### 7.7.4 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer

Oberflächengewässer (Still-/Fließgewässer) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Östlich außerhalb des Geltungsbereiches sind entlang eines Wirtschaftsweges (Fl.-Nr. 719, Gmkg. Eggolsheim) beiderseits Wegseitengräben vorhanden.

Nächstgelegene Fließgewässer ist der „Rinniggraben“, ein Gewässer III. Ordnung, in einer Luftlinienentfernung von ca. 75 m nördlich des nördlichen Geltungsbereichsrandes. Diesem fließen gemäß Angabe des WWA Kronach die Hochwässer von „Brettig“, „Retschgraben“ und die Hochwässer aus Richtung Unterstürmig zu. Der „Rinniggraben“ mündet nach der Unterquerung der BAB A 73, der Bahnlinie und der St 2244 im Westen in den „Main - Donau - Kanal“. Bezüglich seines Abflusses stellen die in seinem Verlauf vorhandenen Durchlässe den limitierenden Faktor dar, so dass es hier zu Ausuferungen kommen kann/kommt (s. Teil A. Kap. 7.7.5 „Faktisches Überschwemmungsgebiet“).

#### 7.7.5 Faktisches Überschwemmungsgebiet

Aufgrund der Tatsache, dass der Markt Eggolsheim bereits im Rahmen seiner eigenen Grundlagenermittlung einen ersten Hinweis auf eine potenzielle Überschwemmungsgefahr herausgearbeitet hat (Lage in bzw. im Umfeld wassersensibler Bereiche sowie im Umfeld eines Fließgewässers III. Ordnung), ist er diesem Aspekt weiter nachgegangen und hat gutachterlich überprüfen lassen, welches Risiko für die Geltungsbereichsflächen ausgehend vom „Rinniggraben“ tatsächlich besteht (s. vorliegender Überflutungsnachweis). Auf dieser Grundlage ist nachgewiesen, dass die Geltungsbereichsflächen im Hochwasserfall überflutet sind. Demnach liegt das Plangebiet innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes (Ü - Gebiet).

Faktische, d. h. nicht festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten (§ 77 Abs. 1 Satz 1 WHG). Soweit der Erhaltung überwiegende Gründe des Wohles der Allgemeinheit entgegenstehen (s. Teil A. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“), sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahme zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG).

In Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) hat der Markt Eggolsheim dargelegt, warum an der Bauleitplanung ein hohes, öffentliches Interesse besteht bzw. warum der BBP/GOP dem Wohl der Allgemeinheit dient. Zur Kompensation des in Folge der Baugebietsrealisierung unvermeidbaren Retentionsraumverlust hat der Markt Eggolsheim die notwendige Ausgleichsmaßnahme festgesetzt/vorgesehen. Diese Ausgleichsmaßnahme muss funktional von gleicher Qualität sein, d. h., der Ausgleich muss geeignet sein, das verlorengegangene Rückhaltevolumen zumindest zeitgleich und vollständig zu ersetzen. Im Aufstellungsverfahren für den BBP/GOP ist zu er-



mitteln, in welchem Umfang eine durch den BBP/GOP ermöglichte Bebauung den Verlust an Retentionsraum zur Folge hat und durch welche Maßnahmen dies ausgeglichen werden kann.

Zunächst hat der Markt Eggolsheim den Umfang des Retentionsraumverlustes ermittelt (s. Gutachten). Dieser umfasst ein Volumen von ca. 4.400 m<sup>3</sup>. Dieser Retentionsraumverlust ergibt sich dadurch, dass ausreichend nutzbare Bauflächen mittels Auffüllungen geschaffen werden müssen.

Der BBP/GOP setzt die notwendige Maßnahme zum Retentionsraumausgleich im Umfang von ca. 4.400 m<sup>3</sup> auf dem im Marktgemeindegebiet liegenden, im Eigentum des Marktes Eggolsheim befindlichen Grundstück mit der Fl.-Nr. 5667 (Gmkg. Eggolsheim) fest. Die Lage der hierfür beanspruchten Grundstücksteilflächen wird in Abhängigkeit der hierfür notwendigen, wasserrechtlichen Genehmigungsplanung innerhalb des Grundstückes frei gewählt werden.

Unter Berücksichtigung der Abwägungshilfen des § 78 Abs. 2 WHG hat der Markt Eggolsheim gutachterlich nachgewiesen, dass weder durch die geplante Hochwasserfreilegung der Geltungsbereichsflächen noch in Folge des notwendigen Retentionsraumausgleiches die Belange Dritte negativ erheblich und nachteilig tangiert sind.

Auch die Entwicklung eines vergleichbar großen Baugebietes an anderer Stelle ist dem Markt Eggolsheim nicht möglich, da er über keine in seinem Eigentum befindlichen Grundstücke in denjenigen Bereichen, die im wirksamen FNP/LSP als Wohnbauflächen dargestellt sind. Gleichzeitig weist der Markt Eggolsheim auf die bereits seit vielen Jahren in seinem wirksamen FNP/LSP artikulierte Planungsabsicht hin, wonach hier bereits derzeit ca. 90 % der Plangebietsflächen als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Bezüglich der Lage des Baugebietes innerhalb eines faktischen Ü - Gebietes übermittelt der Markt Eggolsheim folgende Informationen:

- Bei Hochwassergefahr sind die Gebäudeeigentümer/-innen verpflichtet, alle Vorkehrungen zur Sicherung und zur Schadensabwehr zu treffen. Sie haben sich selbst über die aktuelle Abflusssituation zu informieren.
- Für extreme Hochwasserereignisse (z. B. Eintrittswahrscheinlichkeit einmal in 1.000 Jahren) können sich hohe Wasserstände ergeben und dadurch Schäden an Gebäuden entstehen.
- Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren dazu verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.
- Für mögliche Lösungen zum hochwasserangepassten Bauen wird auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hingewiesen. Diese ist im Internet abrufbar unter

<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>



Die Auswahl geeigneter Lösungen für den Einzelfall liegt in der Verantwortung des/der Bauherrn/-in. Es wird darauf hingewiesen, dass jeder/jede Grundstückseigentümer/-in bereits bei der Planung und Bauausführung künftiger Lichtschächte, außenliegender Kellertreppenabgänge, Kellertüren usw. darauf achten sollte, diese baulich so zu gestalten (z. B. durch vorgesetzte Schwellen), dass das Risiko des Eindringens von potenziell ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser nach menschlichem Ermessen ausgeschlossen ist.

- Die FOK der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit den Bezeichnungen „Planstraßen A - C“ und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Bezeichnungen „Planstraßen E und F“ sind höhentechisch so auszuführen, dass sie jeweils mindestens höhengleich mit der jeweils maßgebenden Wasserspiegellager für ein  $HQ_{100}$  liegen.
- Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass die künftige Oberkanten (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschosse (EG) aller neuen Wohn-/Hauptgebäude mind. 0,50 m über dem höchsten Punkt der fertigen Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße liegt an der jeweiligen vorderen Grundstücksgrenze/Straßenbegrenzungslinie. Nachdem das Straßenniveau gemäß Festsetzung mindestens höhengleich mit der maßgebenden Wasserspiegellage bei einem  $HQ_{100}$  auszuführen ist, stellt der Markt Eggolsheim mit dieser Festsetzung sicher, dass die OK RFB EG
- Innerhalb der Bereiche „WA1“ - „WA3“ ist die Errichtung von Kellergeschossen jeweils nur zulässig, sofern diese gegen das Eindringen von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser (einzuhaltendes Schutzniveau ist mindestens die jeweilige, individuelle Höhenlage der OK RFB EG des jeweiligen Wohn-/Hauptgebäudes) sowie gegen hohe Grundwasserstände und gegen drückendes Grundwasser geschützt sind.
- Es wird angeregt, über den Abschluss einer Elementarschadensversicherung nachzudenken.

Der Markt Eggolsheim hat alle ihm greif- und erkennbaren, bzw. alle ihm seitens Dritter zur Verfügung gestellten Fakten und Datengrundlage zu den Themen „Grundwasser“, „Hochwassergefährdung“ und „Überschwemmungsgefahr“ zusammengetragen und auf diese sowohl in der Planurkunde als auch in der Planbegründung hingewiesen. Der Markt Eggolsheim ist damit zunächst seiner Hinweis- und Kennzeichnungspflicht nachgekommen und insgesamt auch seiner Sorgfaltspflicht.

Die Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange gegen- und untereinander hat gerecht zu erfolgen. Insoweit besteht die Verpflichtung des Plangebers, einen gerechten Ausgleich der abwägungsrelevanten Belange zu gewährleisten. Hierbei ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen, wonach eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffes und dem Gewicht und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe vorgenommen werden muss. Das bedeutet, dass der Ausgleich zwischen den betroffenen öffentlichen und privaten Belangen zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange im Verhältnis stehen muss. Praktische Relevanz erfährt der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit bei allen, die künftigen Grundstückseigentümer/-innen belastenden Festsetzungen eines BBP/GOP, insbesondere dann, wenn für diese hierdurch zwingende Verpflichtungen entste-

hen. Nur soweit sich keine oder nur geringfügige Belastungen für den/die Grundstückseigentümer/-in ergeben, dürfte regelmäßig dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen worden sein.

Gutachterlich ist nachgewiesen, dass sich weder in Folge der Hochwasserfreilegung der Plangebietsflächen noch in Folge der Umsetzung des notwendigen Retentionsraumausgleiches negativ erhebliche Auswirkungen auf Dritter ergeben (s. entsprechende Angaben im vorliegenden Überflutungsnachweis).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB kann der Markt Eggolsheim Gebiete festsetzen, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen. Weiterhin darf die Art dieser Schutzmaßnahmen festgesetzt werden. Derartige Festsetzungen stellen grundsätzlich eine Beschneidung und einen Eingriff in die individuellen Eigentumsrechte dar. Im Rahmen seiner Abwägung ist der Markt Eggolsheim zu dem Ergebnis gekommen, dass die von ihm getroffenen Festsetzungen verhältnismäßig sind und insbesondere dem vorbeugenden Schutz der Wohnbevölkerung sowie deren Eigentum gegenüber den Gefahren von Hochwasser und hohem bzw. drückendem Grundwasser dienen.

Ergänzend verweist der Markt Eggolsheim auf die hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.6.3 („Niederschlagswasserbeseitigung“).

## **7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange**

### **7.8.1 Gestaltung des Orts-/Landschaftsbildes**

Eine Beeinträchtigung in Folge der zukünftigen Veränderung des bisher gewohnten Orts-/Siedlungsbildes bzw. des Landschaftsbildes ist nicht erkennbar. Weder bei den bestehenden Siedlungs-/Landschaftsflächen noch bei den Plangebietsflächen handelt es sich um Bereiche besonderen Ranges im Hinblick auf das Orts-/Siedlungs- und Landschaftsbild. Weder sind sie nach Außen durch eine besondere landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach Innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die es im Sinne eines Ensembles o. ä. einzigartig machen. In Folge des BBP/GOP wird sich das Siedlungs-/Landschaftsbild nicht negativ erheblich verändern/ verschlechtern. Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen (z. B. max. zulässige Gebäudehöhe, max. zulässige Geschossigkeit) ist sichergestellt, dass sich künftige Wohn-/Hauptgebäude in den Bestand einfügen werden.

### **7.8.2 Gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse**

#### Allgemeines:

In Folge des geplanten „Allgemeinen Wohngebietes“ darf es gegenüber dem Status quo im Umfeld außerhalb des Plangebietes zu keinen negativ erheblichen, unzulässigen Beeinträchtigungen (z. B. Nutzungseinschränkungen, Einschränkung von Entwicklungsmöglichkeiten) kommen. Dies gilt beispielsweise auch für die südlich des Plangebietes vorhandenen, gewerblichen Nutzungen.

Auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung wird hingewiesen; daraus geht hervor, dass bei Berücksichtigung/Umsetzung der erarbeiteten schallschutztechnischen Festsetzungen und der daraus resultierenden Maßnahmen in Folge des BBP/GOP die im Umfeld vorhandenen Nutzungen/Einrichtungen gegenüber dem Status quo nicht eingeschränkt und/oder beeinträchtigt werden. Ebenso ist umgekehrt nachgewiesen, dass innerhalb des Plangebietes keine unzulässigen Lärmbelastungen vorhanden sein werden.

#### Baustellenverkehr:

Baubedingte Beeinträchtigungen (z. B. Lärm, Staub) sind während der Bauzeit unvermeidbar. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich auf den Tagzeitraum beschränken (kein Nachtbetrieb). Lärmbelastungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzuges des BBP/GOP auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des BBP/GOP reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den BBP/GOP bewirkten dauerhaften Nachteile i. S. § 47 Abs. 6 VwGO (Verwaltungsgerichtsordnung). Zu beachten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19.08.1970, Bundesanzeiger (BAnz.) Nr. 160 vom 01.09.1970 (AVwV Baulärm). Allerdings kann es an der Erforderlichkeit eines BBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlen, wenn bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BBP/GOP erkennbar ist, dass die für den Baulärm maßgebenden Immissionsrichtwerte unter keinen Umständen eingehalten werden können. Ein solcher Sonderfall ist vorliegend nicht zu erkennen, insbesondere nicht aufgrund der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Nutzungen, Verkehrsinfrastrukturen und Vorbelastungen (Verkehrs- und Gewerbelärm). Die Regelung und Abwicklung des künftig zu erwartenden Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen (z. B. Markt Eggolsheim, Sicherheitsbehörden, Baufirmen, LRA Forchheim) außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können auf dieser Ebene durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden.

#### Sonstiges:

Auch eine sonstige Beeinträchtigung der Lebensqualität zu Ungunsten der Anwohner/Bewohner/-innen ist nicht zu erkennen. Es handelt sich um Flächen, die im FNP/LSP als Bauerwartungsland (Wohnbauflächen) dargestellt sind. Die Konkretisierung einer bereits seit längerer Zeit getroffenen Entwicklungsabsicht kommt nicht unerwartet. Allen im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Grundstückseigentümer/-innen musste/muss klar sein, dass sich in ihrem Umfeld die Siedlungsflächen entsprechend weiterentwickeln werden.

Enteignungen von Grundstücken Dritter werden nicht notwendig.

In Folge der Baugebietsausweisung ergibt sich gegenüber dem Status quo keine Einschränkung/Veränderung bisheriger Lebensgewohnheiten, konkret hinsichtlich der Nutzung und der Art und Weise vorhandener, gewohnter Fahrwegebeziehungen, Wege-/Straßenverbindungen und damit der Erreichbarkeit der bereits vorhandenen, bebauten bzw. nicht bebauten Grundstücke. Eine Vielzahl der für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen dient auch dem Schutz der benachbarten Bestandsbebauung und trägt insofern dem Rücksichtnahmegebot Rechnung (z. B. Vorgaben zur baulichen Ausführung haustechnischer Anlagen, zur Vermeidung unzulässiger Blend- und Reflexi-

onswirkungen in Folge der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe). In Folge der Ausweisung des Baugebietes werden keine andersartigen bzw. höheren Belastungen und Emissionen verursacht, als im Bereich der umgebenden, bestehenden Wohn-/Siedlungsflächen. Für die Errichtung von Neubauten gelten zwischenzeitlich höhere bauliche und technische Anforderungen und Standards im Hinblick auf Energie-, Wärmegewinnung, Energie-/Wärmeverbrauch, Hausbrand usw., als dies ggf. für die bisherige Bestandsbebauung galt, so dass hiervon ausgehende Immissionen gegenüber denen der Bestandsgebäude geringer ausfallen werden. Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge negativ erheblicher und damit unzulässiger Beeinträchtigungen der Belichtung, Verschattungseffekte, der Durchlüftung, bezüglich der Fragen des Brandschutzes o. ä. und damit gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Siedlungsbestand ist auszuschließen. Der BBP/GOP berücksichtigt geltende Richtlinien und Vorgaben (z. B. Abstandsflächenrecht, Dimensionierung der Straßen, Gebäudehöhen, Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude).

Es ist nicht erkennbar, dass in Folge der Baugebietsausweisung, der damit einhergehenden Zunahme der Verkehrszahlen/Fahrbewegungen im vorhandenen Verkehrswegenetz die Verkehrssicherheit abnehmen und das vorhandene Straßennetz überlastet werden, da der BBP/GOP Maßnahmen vorsieht, die derartigen Folgeerscheinungen entgegenwirken.

Eine Einschränkung der Lebensqualität im Bereich der benachbarten, bestehenden Siedlungsflächen in Folge der vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmemissionen auf Grundlage des künftig zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist auszuschließen. Diese unterscheiden sich nicht von den Emissionen, die auch von bereits vorhandenen Siedlungsflächen ausgehen.

### 7.8.3 Belange der Landwirtschaft

Durch die bisher unbebauten Grundstücke können Entwässerungsanlagen (z. B. Drainagen, Drainagesammler, Gräben) verlaufen, an die auch die benachbarten, nicht bebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen angeschlossen sein können. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen dann so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten Feldfluren zu vermeiden.

Die Erreichbarkeit bzw. bestehende Zufahrtsmöglichkeiten zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Dritter sind berücksichtigt und werden in Folge der Planung nicht beeinträchtigt (s. auch Teil A. Kap. 8.4 „Verkehrsflächen“).

In Folge der Planung kommt es zur Umwandlung von ca. 1,32 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen in Bauflächen. Gemäß amtlicher Bodenschätzung handelt es sich um Böden aus sandigem Lehm der Zustandsstufe 4 - 5 (mittlere - geringe Ertragsfähigkeit, humushaltige bis ca. 30 cm mächtige Krume mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund bzw. mit einer Krume die sich auch deutlich von einem verdichteten Untergrund absetzt; Untergrund lässt aber Durchwurzelung noch zu bzw. lässt nur noch eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zu) sowie um Böden des Alluviums, also

um junge Schwemmlandböden in den Talniederungen im Sinne von Ackerland mit Boden-/Ackerzahlen von 60/60 bzw. in der Nordostecke um Böden mit Boden-/Ackerzahlen von 54/54. Damit liegen die Flächen deutlich über landkreisweiten Durchschnitt (Ackerzahl von 42). Der Markt Eggolsheim kann auf dieser Grundlage eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange nicht erkennen.

Der Plangeber trägt agrarstrukturellen Belangen durch die gewählte Verfahrensart Rechnung. Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes, die erfahrungsgemäß in der Praxis nahezu vollständig zu Lasten land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen gehen, werden in diesem Fall nicht notwendig. Der Markt Eggolsheim hat darüber hinaus alles unternommen, um trotz Aufrechterhaltung seiner städtebaulichen Planungsziele die im Geltungsbereich liegenden Flächen möglichst optimal und effektiv zu nutzen, um auch hierdurch weitere Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle zu vermeiden/zu minimieren.

Es wird empfohlen, dass Einfriedungen entlang gemeinsamer Grenzen mit landwirtschaftlichen Nutzflächen um 0,50 m versetzt innerhalb der Bauflächen zu errichten, damit die benachbarten Feldfluren und Wiesen bis in die Randbereiche hinein genutzt, gepflegt und unterhalten werden können (s. Teil A. Kap. 9.4 „Einfriedungen“). Das Sanktionieren dieser Empfehlung mittels Festsetzung ist unzulässig, da es hierfür an der erforderlichen Gesetzgebungskompetenz des Landesgesetzgebers fehlt. Es würde sich um eine Festsetzung handeln, die das Bodenrecht betrifft. Über Artikel 81 BayBO können jedoch ausschließlich Festsetzungen mit bausicherheitsrechtlichem und baugestalterischem Regelungsgehalt getroffen werden (s. Teil A. Kap. 9.4 „Einfriedungen“).

Bezüglich des Belanges der auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Immissionen wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 10.3 („Landwirtschaftliche Immissionen“) verwiesen.

Hinsichtlich der Ausführung von Pflanzungen im Bereich gemeinsamer Grenzen mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten die gesetzlichen Grenzabstände (s. Teil A. Kap. 8.9.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“).

Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen von Aufschüttungen/Abgrabungen bzw. von sonstigen Veränderungen der Urgeländetopographie kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke außerhalb des Plangebietes gelangt. Es gelten die Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung.

#### 7.8.4 Belange gewerblicher Nutzungen

Direkt südlich des Plangebietes im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1854/2 und 1922/6 beide (Gmkg. Eggolsheim) befindet sich ein Gewerbebetrieb. Diesbezügliche Belange sind untersucht und planerisch berücksichtigt (s. Teil A. Kap. 10.5 „Gewerbelärm“). Eine wechselseitige Beeinträchtigung der Geltungsbereichsflächen und der benachbarten gewerblichen Nutzung ist auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen.



#### 7.8.5 Belange des Grundstückes Fl.-Nr. 1852/2 (Gmkg. Eggolsheim)

Vorhergehende Entwurfsvarianten sahen außerhalb vorgelagert entlang weiter Abschnitte der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 1852/2 (Gmkg. Eggolsheim) die Errichtung einer dem Schutz der neu geplanten Wohngebietsflächen dienende Lärmschutzwand vor. Im ungünstigsten Fall hätte diese Lärmschutzwand in einem Grenzabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze gelegen. Die Eigentümerin der Fl.-Nr. 1852/2 (Gmkg. Eggolsheim) sah u. a. aufgrund des reduzierten Grenzabstandes von 1,50 m ihre Interessen beeinträchtigt und erhob insbesondere auch aus optisch - ästhetischen Gründen Einwände gegen die benachbarte Lärmschutzwand. Der Markt Eggolsheim hat auf diese Einwände insofern reagiert, als der BBP/GOP nun im Einvernehmen mit der Eigentümerin der Fl.-Nr. 1852/2 (Gmkg. Eggolsheim) Teilflächen ihres Grundstückes soweit in den Geltungsbereich des BBP/GOP aufgenommen sind, wie dies für die Errichtung einer grenzständig auf dem Grundstück der Eigentümerin befindlichen Lärmschutzwand entlang ihrer östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen notwendig ist. Insofern profitiert zukünftig auch das Grundstück Fl.-Nr. 1852/2 (Gmkg. Eggolsheim) von dem für den Schutz des neuen Wohngebietes vorgesehen Lärmschutz.

## 8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ („WA1“ - „WA3“) gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Anlagen/Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig, da sie aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht gewünscht und auch nicht notwendig sind. Dahinter steht die baugestalterische Absicht des Marktes Eggolsheim, eine weitgehend einheitliche Bebauung zu erreichen. Insofern verfolgt der Plangeber ein konkretes gestalterisches Konzept für die Ausgestaltung eines konkreten und überschaubaren Orts- bzw. Siedlungsflächenteiles. Diese städtebauliche Gestaltungsabsicht knüpft an den Bestandscharakter des vorliegend zu beurteilenden Gebietes an.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit zwei Wohneinheiten („Wo“) je Wohn-/Hauptgebäude festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB). Für Doppelhäuser gilt, dass je Haushälfte nur eine „Wo“ zulässig ist. Auf diese Weise sollen zwar grundsätzlich zulässige und zumutbare, jedoch bisher nicht vorhandene Auswirkungen auf die im direkten Umfeld angrenzende, bestehende Wohnbebauung begrenzt werden. Der Markt Eggols-

heim hält diese Begrenzung zudem für die vorliegenden Grundstücksgrößen als vertretbar, verhältnismäßig und im Hinblick auf die nachzuweisenden Stellplätze auch für realisierbar.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Diese Festsetzung orientiert sich an dem gemäß § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ empfohlenen Maß. Ergänzend gilt § 19 Abs. 4 BauNVO. Auf dieser Grundlage ermöglicht der Markt Eggolsheim künftigen Grundstückseigentümern/-innen ein Höchstmaß an Spielraum bei der baulichen Gestaltung ihres Grundeigentumes.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt (§ 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und bleibt damit hinter der für ein „Allgemeines Wohngebiet“ empfohlenen Obergrenze (max. 1,2) gemäß § 17 BauNVO zurück. Aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit, Bauweise (inkl. Dachformen) und der zu erwartenden Grundstücksgrößen ist ein höheres Maß nicht notwendig bzw. städtebaulich nicht zielführend.

Je Wohn-/Hauptgebäude sind maximal zwei (II) Vollgeschosse (VG) zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Diese Geschossigkeit orientiert sich an der benachbarten Bestandsbebauung.

Die max. zulässige Wohn-/Hauptgebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird mit 9,50 m festgesetzt (unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP): Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG), oberer (ob.) HBP: OK Attika/First).

Für die Höhenlage der OK RFB EG gilt ein Maß von 0,50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB). Hierfür werden folgende untere (unt.) Höhenbezugspunkte (HBP) definiert:

- Für Baugrundstücke, die an eine öffentliche Erschließungsstraße grenzen: Höchste Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentlichen Erschließungsstraße an der vorderen Grundstücksgrenze/ Straßengrenzungsline (SBL), bezogen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/ Hauptgebäudeaußenwand
- Für Baugrundstücke, die an zwei öffentliche Erschließungsstraßen grenzen (Eckgrundstücke): Höchste Höhe FOK der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße an der jeweiligen vorderen Grundstücksgrenze/SBL, bezogen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Wohn-/ Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der unt. HBP
- Für Baugrundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Erschließungsstraße grenzen: Höhe des höchsten Punktes der FOK der öffentlichen Erschließungsstraße an der vorderen Grundstücksgrenze/SBL, bezogen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand

Wie den vorhergehenden/nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen ist, werden bauliche Maßnahmen zum Schutz des privaten Wohneigentumes ge-

genüber Überschwemmungen (Lage in einem faktischen Überschwemmungsgebiet) erforderlich. Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass die künftig zu errichtenden Verkehrsflächen so geplant werden, dass ihre fertige Straßenoberflächen knapp oberhalb des gutachterlich ermittelten Wasserspiegels für ein  $HQ_{100}$  liegen werden/müssen. Durch die Vorgabe, dass die OK RFB EG 50 cm über dem am Straßenrand definierten Bezugspunkt liegen müssen, ist planerisch die Einhaltung eines 50,0 cm hohen Freibordes sichergestellt (Erdgeschossniveaus künftiger Wohn-/ Hauptgebäude liegen insofern immer mindestens 50 cm über dem Wasserspiegel  $HQ_{100}$ ).

Mit diesen Festsetzungen ist weiterhin sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich die künftige Bebauung in den örtlichen Bestand (Siedlungsbild, Topographie) einfügt. Weiterhin soll ein ausreichendes Maß an Flexibilität im Rahmen der höhentechischen Einpassung künftiger Hauptgebäude in die Grundstücke in Abhängigkeit der örtlich vorhandenen Topographie und der Höhenlage der umgebenden Erschließungsstraßen gewährleistet werden. Die Einhaltung der vorgenannten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Geländeschnitte mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der Höhenlage der OK RFB EG der geplanten Wohn-/Hauptgebäude nachzuweisen, da andernfalls eine Prüfung der Bauunterlagen auf Kongruenz mit den höhentechischen Festsetzungen des BBP/GOP nicht möglich ist.

### **8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die offene Bauweise (o) festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzel- (E) und Doppelhäuser (D, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Dies entspricht einerseits dem Stil der an den Geltungsbereich angrenzenden, bestehenden Wohnbebauung, andererseits schafft der Markt Eggolsheim damit auch die Voraussetzung zur baulichen Umsetzung verdichteter Bauweisen (Doppelhäuser).

Entlang der im Geltungsbereich liegenden Abschnitte der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 1852/2 (Gmkg. Eggolsheim) ist eine Baulinie festgesetzt (§ 23 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). In diesen Bereichen ist eine grenzständige Lärmschutzwand gemäß den Vorgaben des BBP/GOP zu errichten.

Die in der Planzeichnung eingetragenen First-/Wohn-/ Hauptgebäuderichtungen sind verbindlich festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Planungsziel ist hierbei eine optimierte Ausrichtung künftiger Wohn-/ Hauptgebäude im Hinblick auf eine optimale Gewinnung regenerativer Energien.

Die Errichtung von Garagen (Ga), Carports (Ca) und Stellplätzen (St) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie jeweils einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (SBL) einhalten, über die die Garagen-, Carport - Stellplatzzufahrt erfolgt. Auf diese Weise





sichert der Markt Eggolsheim auf Privatgrund zusätzlichen privaten Stauraum und Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen (z. B. von Besuchern/Gästen).

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhäusungen) sowie Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie jeweils einen Mindestabstand von 3,0 m zur SBL einhalten.

## 8.4 Verkehrsflächen

Die „Planstraßen A bis C“ sind jeweils als öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), da es sich hier zukünftig um Durchgangsstraßen handeln wird und insofern um Straßen, die überwiegend der Fortbewegung und der Ortsveränderung dienen. Sie sind gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) für das Befahren durch das dreiaxlige Müllfahrzeug (maximales Bemessungsfahrzeug) vordimensioniert (Überprüfung durch Schleppkurven erfolgt). Das Plangebiet ist damit an allen möglichen Stellen an die in seinem Umfeld vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen angeschlossen. So wird eine verkehrstechnische Entzerrung/Verteilung der künftig zusätzlichen Verkehrsmengen sowohl über die „Frankenstraße“ als auch über die „Rinnigstraße“ gewährleistet.

Die „Planstraße A“ weist eine Breite von 8,0 m auf und ist so dimensioniert, dass zukünftig entlang ihres Westrandes ein ca. 2,0 m breiter Längsparkstreifen realisiert werden kann. Das Grundstück Fl.-Nr. 1826/1 (Gmkg. Eggolsheim) wurde hierbei bewusst ausgespart. Es befindet sich in Privateigentum. Der/die Eigentümer/-in sind zu einem Verkauf an den Markt Eggolsheim nicht bereit. Gleichzeitig nutzen der/die Eigentümer/-in dieses Grundstückes bereits derzeit als Stellplatzfläche und benötigt diese auch für die Zukunft. Der Markt Eggolsheim hat diesen Sachverhalt planerisch berücksichtigt.

Im Nordwesteck, im Osten und im Südosteck des Geltungsbereiches sind jeweils öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg, Feldzufahrt (W)“ („Planstraße D“, „Planstraße F“ und „Planstraße G“) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den derzeitigen Funktionen der von dieser Festsetzung tangierten, im Plangebiet liegenden Grundstücksteilflächen. Damit ist auch zukünftig die Erreichbarkeit der nördlich bzw. östlich des Plangebietes gelegenen, benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sichergestellt.

Im Südwesteck ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Grundstückszufahrt, Pflege-/Unterhaltungsweg“ festgesetzt („Planstraße E“). Der Markt Eggolsheim sichert hier Flächen für die Erschließung des (gefangenen) Grundstücks Fl.-Nr. 1852/2 (Gmkg. Eggolsheim), damit auch dieses über eine geordnete, eigenständige Erschließung/Anbindung verfügt. Derzeit erfolgt eine inoffizielle, nicht befestigte, nicht ausgebaute Zufahrt zum Grundstück Fl.-Nr. 1852/2 (Gmkg. Eggolsheim) über die Wiese auf den Grundstücken Fl.-Nr. 720 und 730 (beide Gmkg. Eggolsheim). Gleichzeitig sichert sich der Markt Eggolsheim Verkehrsflächen, auf denen er zu der im Süden des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünfläche gelangen kann.

Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der „Planstraße B“ in die „Planstraße A“, im Bereich der Einmündung der „Planstraße B“ in die „Planstraße C“ und im Bereich der Einmündung der „Planstraße C“ in die „Rinnigstraße“



sind beiderseits jeweils für eine Anfahrtsichtgeschwindigkeit von 30 km/h nachgewiesen und festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Teile der Sichtdreiecke liegen auf künftigem Privatgrund. Für die durch Sichtdreiecke überlagerten, nicht überbaubaren Flächen gilt, dass Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) unzulässig sind. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen, nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der fertigen Oberkante (FOK) der öffentlichen Erschließungsstraße an der SBL zulässig. Bepflanzungen (z. B. Büsche, Stauden, Hecken) dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Höhe der FOK der öffentlichen Erschließungsstraße an der SBL nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der Höhe der FOK der öffentlichen Erschließungsstraße an der SBL liegt.

In der Planzeichnung sind im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr die Straßenrandbereiche gekennzeichnet und festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), in denen die Errichtung privater Grundstücks-, Stellplatz- und/oder Garagenzufahrten sowie der fußläufigen Grundstückerschließung dienende Türen/Tore unzulässig ist. Demnach werden Ein- und Ausfahrtsvorgänge sowie das plötzliche Heraustreten von Personen in den Straßenraum in nicht optimal einsehbaren Kurvenradienbereichen planerisch unterbunden (s. Planzeichnung, schwarze Halbkreis - Linie Planzeichen Nr. 6.4 PlanZV).

Im Sinne eines zeichnerischen Hinweises dargestellt (mit einem kleinen schwarzen Dreieck, s. hierzu auch zeichnerische Hinweise auf der Planurkunde) sind unverbindliche Standortvorschläge für künftige, private Grundstücks-/Garagenzufahrten.

Die zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückenstützen grenzständiger Randeinfassungen der öffentlichen Erschließungsstraßen entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den jeweiligen Eigentümer des Privatgrundstückes zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baues der öffentlichen Erschließungsstraßen ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Die Nutzung dieser Böschungen steht dem privaten Grundstückseigentümer nach eigenen Vorstellungen frei.

Die Aufteilung der in der Planzeichnung durch die SBL definierten öffentlichen Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten und ist in der Planzeichnung nicht dargestellt.

## **8.5 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**

Zur Abwasserbeseitigung gehören auch die Rückhaltung und/oder die Versickerung von Niederschlagswasser.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke werden als Flächen festgesetzt, innerhalb derer Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen, Verkehrsflächen) vollständig zur Versickerung zu bringen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Dimension der Rückhalteeinrichtungen und der hierfür notwendigen Grundstücksteilflächen ergibt

sich aus den spezifischen Grundstücksverhältnissen (z. B. abhängig vom flächenmäßigen Umfang/Anteil überbauter/nicht überbauter bzw. versiegelter/unversiegelter Grundstücksflächen, deren Abflussbeiwerten, ihrer Versickerungsfähigkeit, von Dachbegrünungsmaßnahmen).

Die Festsetzung zur Versickerung entspricht den gleichlautenden Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer oder in das Grundwasser eingeleitet werden sollen.

Für die Versickerung der auf Privatgrund anfallenden Niederschlagswassermengen gelten u. a. folgende Vorgaben:

- DWA A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser)
- Der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) muss mindestens 1,0 m betragen.
- Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern sich keine Altlasten im Boden befinden.
- Schichtenwasser ist dem Grundwasser zugeordnet. Daneben ist auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.
- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW-FreiV) fallen.
- Für die Versickerung von Oberflächenwasser sind die NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Dem Baugrundgutachten kann entnommen werden, dass im Plangebiet versickerungsfähige Bodenschichten (z. B. sog. „Schicht 4“) mit Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen  $1 \times 10^{-3}$  -  $1 \times 10^{-6}$  m/s vorhanden sind (s. Seite 23 von 25 des Gutachtens). Ergänzend wird auf die dem Baugrundgutachten beiliegenden Profile der Rammkernsondierungen (RSK) verwiesen, die entsprechende versickerungsfähige Schichten nachweisen (s. dortige Kennzeichnung mit den Abkürzungen „GI“, „SW“ und „SE“).

Die Beseitigung von Regenwasser ist nicht nur Teil der abwassertechnischen Erschließung (§ 123 Abs. 1 BauGB), sondern aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, denn die Beseitigung von Niederschlagswasser in einem Baugebiet ist aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) erforderlich und soll im Fall der Versickerung/Rückhaltung des Regenwassers durch eine bestimmte Form der Bodennutzung (Sicherung von Flächen für die Errichtung von Versickerungsanlagen bzw. ggf. - sofern notwendig - von Rückhalteeinrichtungen) erreicht werden. Der notwendige bodenrechtliche Bezug i. S. v. § 9 Abs. 1 1. Halbsatz BauGB ist gegeben.

Im Rahmen der Behörden-/Trägerbeteiligung hat die Bayernwerk Netz GmbH mitgeteilt, dass zur Versorgung der Plangebietsflächen die Errichtung einer neuen Trafostation notwendig werden könnte. Für deren Errichtung müsste daher vorsorglich Fläche im Umfang von ca. 35 m<sup>2</sup> (5,0 m x 7,0 m) gesichert

werden. Der BBP/GOP berücksichtigt diese Vorgabe und setzt im Südosten des Geltungsbereiches Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation/Elektrizität“ fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).

## **8.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

### **8.6.1 Allgemeine Hinweise**

Alle neu geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind - analog den benachbarten Siedlungsflächen - in unterirdischer Bauweise auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Diese Festsetzung dient dem Schutz des Siedlungsbildes (Vermeidung von freihängenden, optisch wahrnehmbaren Leitungen, Gewährleistung eines besseren Schutzes bei unterirdischer Leitungsführung, z. B. gegenüber Vandalismus, Einwirkungen in Folge von Unwettern).

Für Mindestabstände zwischen Bäumen/Sträuchern und Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gilt das DWA - Merkblatt M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Nach Angaben der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) sind das Merkblatt DWA-M 162, das Arbeitsblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sowie das Merkblatt FGSV Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ inhaltlich gleich.

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG sind Neubaugebiete im Trennsystem zu entwässern, da nur diese nachhaltige Entwässerungsart den aktuellen wasserrechtlichen Grundsätzen entspricht.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die kommunale Entwässerungssatzung sowie die sonstigen, einschlägigen Regeln der Technik zu beachten. Bei der Erstellung der künftiger Wohn-/Hauptgebäude und der Grundstücksgestaltung (z. B. Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

### **8.6.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den in der „Frankenstraße“ vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Schmutzwasserkanalisation hinsichtlich ihrer Aufnahmefähigkeit der künftig neu hinzukommenden Schmutzwasserfracht ist gegeben. Bauliche Ertüchtigungs-/Ausbaumaßnahmen an der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation bzw. an der vorhandenen Kläranlage in Folge der Ausweisung der vorliegend geplanten, neuen Wohngebietsflächen werden nicht notwendig. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

### 8.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Auf die die Niederschlagswasserbeseitigung betreffenden Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.5 („Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung“) wird hingewiesen.

Den öffentlichen Erschließungsstraßen sowie sonstigen Grundstücken Dritter darf aus den angrenzenden Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen-/ Regenwasser zufließen. Der Wasserabfluss der Nachbargrundstücke darf durch die jeweiligen Einzelbauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Bezüglich der Beseitigung des auf Privatgrund anfallenden Niederschlagswassers gelten die Vorgaben der kommunalen Entwässerungssatzung. Daher sind weitere Festsetzungen (u. a. zur Belastung öffentlicher Grundstücke bzw. privater Grundstücke mit von Privatgrund ungeordnet abfließendem Niederschlagswasser) nicht notwendig.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind insbesondere 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 Einleitungen 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 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
- Sollten befestigte Flächen über 1.000 m<sup>2</sup> entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Vorlage entsprechender Planunterlagen beim zuständigen LRA Forchheim zu beantragen. Es wäre ein qualitativer und quantitativer Nachweis und eine Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach dem ATV Merkblatt M - 153 (teilweise nicht mehr gültig) und dem DWA - Arbeitsblatt A 102 zu führen. In dieser Nachweisführung wären sämtliche versiegelte Flächen aus dem betreffenden Bereich zu berücksichtigen.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN - Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) auf Privatgrund ist zulässig und wird empfohlen. Hilfreich und empfehlenswert ist auch die Einrichtung von Kippvorrichtungen an den Regenfallrohren zur Befüllung von Regentonnen o. ä. Sollten Zisternen eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und der DIN 1988 zu beachten. Derartige Anlagen müssen gemäß § 17 TrinkwV der zuständigen Genehmigungsbehörde angezeigt werden. Regenwasserzisternen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Hierbei ist aber folgender Sachverhalt zu beachten: Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfü-



gung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom vorherigen Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (z. B. genügt die alleinige Nutzung zur Außenanlagenbewässerung hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Als Rückhaltenanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA - M 153 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden, es sei denn, es handelt sich hierbei um die vorbeschriebenen Rückhalte-zisternen. Zur Funktionsweise von Rückhalte-zisternen (Retentionszisternen) wird festgestellt: Sie dienen der Sammlung und Rückhaltung des auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallenden Regenwassers. Ist das jeweilige Rückhaltevolumen ausgeschöpft, erfolgt über eine schwimmergesteuerte Abpumpeinrichtung die kontrollierte und gedrosselte Einleitung des Wassers in die öffentliche Kanalisation. Durch die zwischengeschaltete temporäre Rückhaltung auf den Privatgrundstücken wird eine Überlastung des örtlichen Regenwasserkanals vermieden und die geordnete Ableitung im Trennsystem dauerhaft gewährleistet.

#### 8.6.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

##### Trinkwasser:

Das Plangebiet kann und wird an die bestehende zentrale gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Ein hierfür notwendiges Leitungsnetz ist in der „Frankenstraße“ vorhanden. Dieses ist für die Versorgung der Siedlungserweiterungsflächen ausreichend dimensioniert und verfügt auch hinsichtlich der Löschwasserversorgung über die notwendigen Druck- und Leistungskapazitäten.

##### Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den Grundstückseigentümer/Bauherrn in Abstimmung mit dem Markt Eggolsheim und den jeweils zuständigen Sparten-trägern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind in der „Frankenstraße“ vorhanden. Die Vorgaben der jeweiligen Sparten-träger bei der Leitungsverlegung o. ä. sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

##### Löschwasserversorgung:

Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der örtlichen, spezifischen Erfordernisse von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, festgestellt. Für das vorliegende Baugebiet muss - wie für den umgebenden Bestand auch - eine Löschwassermenge von ca. 96 m<sup>3</sup> innerhalb eines Zeitraumes von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Auf die diesbezüglich relevanten, vorhergehenden Ausführungen zur Trinkwasserversorgung wird hingewiesen. Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten und sicherzustellen, insbesondere wird verwiesen auf die Arbeitsblätter „W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W 331 Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“.

### 8.6.5 Müllbeseitigung

Die Müllgefäße sind zu den bekannten Abholungsterminen an der jeweils nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraße bereitzustellen. Die in der Planurkunde dargestellten öffentlichen Erschließungsstraßen sind gemäß den Vorgaben der RAS 06 für das Befahren durch das maximale Bemessungsfahrzeug (dreiaxsiges Müllfahrzeug) vordimensioniert. Die Müllbeseitigung erfolgt unter der Verantwortung des Landkreises Forchheim durch die hierfür beauftragten Abfuhrunternehmen. Diese sammeln die anfallenden Abfallstoffe (z. B. Recyclingstoffe wie Altpapier, Gelber Sack) regelmäßig zu den allgemein bekannten und veröffentlichten Abholungsterminen ein und führen sie einer geordneten Entsorgung zu.

## 8.7 Grünflächen

Am südlichen Geltungsbereichsrand sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün/Randeingrünung“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Mit dieser Festsetzung trägt der Markt Eggolsheim zunächst den Belangen des südlich benachbarten Gewerbebetriebes (Fl.-Nr. 1922/6 und 1854/2, beide Gmkg. Eggolsheim) Rechnung und vermeidet damit, dass die neuen Baugrundstücke bis unmittelbar an die Nordfassade des Betriebes heranreichen. Die Grünfläche fungiert insofern als Abstandsfläche und Pufferzone. Im Nordosten der Grünfläche ist ein Pflanzgebot wie folgt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

- Anpflanzung einer einreihigen Hainbuchenheckenpflanzung (Mindestpflanzqualität (MPQ): Heckenpflanzen, dreimal verpflanzt (3 xv.), mit Ballen (m. B.), geschnitten, Höhe 175 - 200 cm, 3,0 St./laufendem Meter (lfm))

Die Heckenpflanzung dient der optischen Verstärkung der räumlich/ flächentechnischen Abtrennung der gewerblich genutzten Grundstücke südlich außerhalb des Geltungsbereiches gegenüber den nördlich benachbarten Wohnbauflächen. Nicht zu vernachlässigen ist die „psychologische Wirkung“ einer solchen Sichtbarriere (was nicht unmittelbar zu sehen ist, wird weniger störend wahrgenommen).

Im Bereich von Grünflächen allgemein zulässig ist die Errichtung baulicher Anlagen (z. B. ihrer Erschließung dienende Wege, befestigte Flächen), sofern sie eine nur untergeordnete Bedeutung haben und ihrerseits für die Grünfläche nicht überwiegend prägend sind. Da unter den vorbeschriebenen Voraussetzungen bauliche Anlagen (z. B. Wege) in einer Grünfläche grundsätzlich überall zulässig sind, wird in der Planurkunde auf ihre zeichnerische Verortung/Darstellung verzichtet.

Seitens des Marktes Eggolsheim im Raum stehen allgemeine Überlegungen, die südlich außerhalb an das Plangebiet angrenzenden, gewerblich genutzten Grundstücke (Fl.-Nr. 1922/6, Gmkg. Eggolsheim) in Wohnbauflächen umzuwandeln mit dem Ziel einer städtebaulich zielführenden Gebietsvereinheitlichung. Mit der Festsetzung einer Grünfläche nördlich dieser Grundstücke sichert sich der Markt Eggolsheim damit auch die Möglichkeit und die Flächen, die Grünfläche im Rahmen einer späteren Bauleitplanänderung in eine Ver-



kehrfläche anzupassen und so das vorgenannten Grundstück verkehrstechnisch erschließen zu können.

Für die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der Grünfläche gelten folgende Vorgaben:

- Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv genutzten, bunt blühenden, artenreichen Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-/Mittel-/Obergräsern mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m<sup>2</sup>, zzgl. 2,0 g/m<sup>2</sup> Schnellbegrünung, zzgl. 4,0 g/m<sup>2</sup> Füllstoff, regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter deutscher (dt.) Herkunft, Produktionsraum (PR) 7 „Süddt. Berg-/Hügelland“, Herkunftsregion (HR) 12 „Fränkisches Hügelland“; Saatgut mit hohem Vermehrungs-/ Qualitätsstandard, z. B. der WWW - Standard „WWW - Regiosaaten“ oder gleichwertig).
- Zulässig ist die Errichtung ggf. notwendiger Pflege-/Unterhaltungswege als Grün-/Wiesenwege (auch aus Schotterrasen).

## **8.8 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Aus den in Teil A. Kapitel 7.7.5 („Faktisches Überschwemmungsgebiet“) genannten Gründen werden die Geltungsbereichsflächen als Gebiet festgesetzt, in dem bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche und/oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB). Der Markt Eggolsheim sieht diesbezüglich folgende Maßnahmen vor:

- Die FOK der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit den Bezeichnungen „Planstraßen A - C“ und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Bezeichnungen „Planstraßen E und F“ sind höhenteknisch so auszuführen, dass sie jeweils mindestens höhengleich mit der jeweils maßgebenden Wasserspiegellage für ein HQ<sub>100</sub> liegen.
- Die künftige Oberkanten (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschosse (EG) aller neuen Wohn-/Hauptgebäude mind. 0,50 m über dem höchsten Punkt der fertigen Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße liegt an der jeweiligen vorderen Grundstücksgrenze/Straßenbegrenzungslinie. Nachdem das Straßenniveau gemäß Festsetzung mindestens höhengleich mit der maßgebenden Wasserspiegellage bei einem HQ<sub>100</sub> auszuführen ist, stellt der Markt Eggolsheim mit dieser Festsetzung sicher, dass die OK RFB EG
- Innerhalb der Bereiche „WA1“ - „WA3“ ist die Errichtung von Kellergeschossen jeweils nur zulässig, sofern diese gegen das Eindringen von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser (einzuhaltendes Schutzniveau ist mindestens die jeweilige, individuelle Höhenlage der OK RFB EG des jeweiligen Wohn-/Hauptgebäudes) sowie gegen hohe Grundwasserstände und gegen drückendes Grundwasser geschützt sind.





Auf dem zum Geltungsbereich des BBP/GOP gehörendem Grundstück mit der Fl.-Nr. 5667 (Gmkg. Eggolsheim) werden Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Rückhaltefläche/ Retentionsraumausgleich“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB). Hier ist der durch die Hochwasserfreilegung des Baugebietes verursachte Retentionsraumverlust durch einen naturnah zu gestaltenden Geländeabtrag im Umfang von ca. 4.400 m<sup>3</sup> zu kompensieren (s. Teil A. Kap. 7.7.5 „Faktisches Überschwemmungsgebiet“).

## **8.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **8.9.1 Allgemeine Hinweise**

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand wurde vermessungstechnisch erfasst. Er ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die Rodung des vorhandenen, in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestandes ist unter Wahrung der gesetzlich geltenden Rodungsfristen (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzstandorte (Neupflanzungen) bzw. die dargestellte Baumanzahl sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar und ergeben sich gemäß den Vorgaben der getroffenen Festsetzungen.

Die vom Markt Eggolsheim getroffene Erstpflanzungsfestsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (s. nachfolgende Ausführungen) umfassen rechtlich automatisch auch die festsetzungskonforme Nachpflanzungspflicht, wenn die Erstanpflanzung erfolglos bleibt und/oder ausfällt. Dazu bedarf es keiner zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzung ergänzenden Nachpflanzungsfestsetzung. Aus diesem Grund hat der Markt Eggolsheim von solchen Nachpflanzungsfestsetzungen abgesehen. Aus dem gleichen Grund hat der Markt Eggolsheim von der Festsetzung konkreter Vorgaben für die Ausführung der Neuanpflanzung (z. B. Festsetzung von Stammschattierungen, Baumscheiben, Gießbrändern) abgesehen.

### **8.9.2 Vorgaben für die Baugrundstücke**

Pro Baugrundstück ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB, MPQ: Hochstamm (H.), 3xv., mit Draht- (mDb.) oder Tuchballen (mB.) je nach Art, Stammumfang (StU) 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).

Das sich aus der textlichen Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.7 der Planurkunde ergebende Pflanzgebot (Anpflanzung eines Baumes) ist bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme des privaten Wohn-/Hauptgebäudes umzusetzen. Der Markt Eggolsheim weist darauf hin, dass er dies im Rahmen der Baugenehmigung mittels einer gleichlautenden Auflage sanktionieren wird.

Das Spektrum zulässiger Laubbäume wurde bewusst nicht nur auf heimische Laubbäume eingeeengt. Die gewählte Festsetzungsformulierung („standortgerechte Laubgehölze“) ermöglicht somit die Anpflanzung auch nicht heimischer Laubgehölze (z. B. Ginko biloba). Es wird deutlich gemacht, dass die jeweils individuell gewählten Laubbaumarten in jedem Einzelfall die an sie spezifisch am jeweiligen Standort/Einsatzort gestellten Herausforderungen (Boden-, Lichtverhältnisse usw.) bewältigen können. Eine Vielzahl nicht heimischer Laubbaumarten gewinnt vor dem Hintergrund des Klimawandels im Allgemeinen und dem des Stadtklimas im Besonderen hinsichtlich der Verwendung bei Pflanzungen im Stadtraum sowie entlang von Verkehrswegen immer mehr an Bedeutung (z. B. höhere Trockenheitsresistenz, geringere Krankheitsanfälligkeit, Hitzetoleranz, höhere Robustheit gegen Schadstoffe, Feinstaub).

Folgende Baumarten sind als sog. „Klimabäume“ für die Bewältigung der mit dem Klimawandel verbundenen Änderungen nach derzeitigem Erkenntnisstand besonders gut geeignet: Acer campestre, Amelanchier lamarckii, Carpinus betulus, Castanea sativa, Malus - Hybriden, Mespilus germanica, Quercus petraea, Sorbus aria, Tilia platyphyllos, Ulmus hollandica (jeweils auch in Arten). Weitere geeignete Klimabaumarten sind diversen Baumschulkatalogen, der GALK - Straßenbaumliste oder den einschlägigen Internetseiten zu entnehmen.

Die Verwendung von Koniferen (z. B. Thuja, Zypresse) zur Grundstückseingrünung ist unzulässig. Begründung: Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels bietet die Anpflanzung von Laubgehölzen größerer Vorteile (höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO<sub>2</sub>- Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit, höhere Trockenstresstoleranz). Im Rahmen der privaten Grundstückseingrünung ist auf standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Arten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zurückzugreifen. Weiterhin sind Gehölze zu verwenden, die auch als sog. Insektenweiden/-nährgehölze fungieren (z. B. Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) und Faulbaum (Frangula alnus)). Hilfreich sind hier u. a. die Empfehlungen des Bayerischen Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV) für einen naturfreundlichen Garten, die unter folgendem Link zum Herunterladen zur Verfügung stehen:

[www.lbv.de/files/user\\_upload/Dokumente/LBV\\_Infoblaetter\\_kostenfrei/LBV-Information\\_Pflanzempfehlungen.pdf](http://www.lbv.de/files/user_upload/Dokumente/LBV_Infoblaetter_kostenfrei/LBV-Information_Pflanzempfehlungen.pdf)

Durch künftige Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die Reduzierung versiegelter Flächen sollen die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch für den Freistaat Bayern). Ergänzend verweist der Markt Eggolsheim auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen und Informationen des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“, die im Internet zum Herunterladen zur Verfügung steht.

### 8.9.3 Vorgaben für die Ausgleichsflächen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauGB festgesetzten Kompensationsflächen übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichs-



funktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Ausgleichsflächen (Grunderwerb, Planung, Durchführung der Maßnahmen) übernimmt der/die Eingriffsverursacher/-in. Die Kompensationsflächen sind durch den Markt Eggolsheim an das Ökoflächenkataster des LfU zu melden. Ergänzend sind die Kompensationsflächen/-maßnahmen durch den/die Grundstückseigentümer/-in notariell im Grundbuch durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers (Vorhabenträgers) zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Forchheim zu sichern. Die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und zusätzlich als Reallast auszugestalten. Bei der Verpachtung der externen Ausgleichsflächen durch den/die Grundstückseigentümer/-in (Vorhabenträger/-in) an einen/eine Dritte(n) ist darauf zu achten, dass die hierfür getroffenen Festsetzungen in den Pachtvertrag aufgenommen werden.

Ermittelt wurde ein Ausgleichsbedarf im Umfang von insgesamt ca. 0,47 ha (s. Teil B. Kap. 2.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden können). Dieser wird auf Teilflächen der Fl.-Nr. 1602 (Gmkg. Drosendorf, Eigentümer Markt Eggolsheim) abgeleistet. Hierfür gelten folgen Vorgaben:

- a) Umwandlung bestehender, mäßig extensiv genutzter, artenarmer Grünlandflächen in Streuobstbestände im Komplex mit nährstoffarmen, extensiv genutzten/gepflegten artenreiche Wiesenflächen inkl. aller dafür fachlich notwendiger Maßnahmen
- b) Anpflanzung von 32 typisch fränkischen, robusten/krankheitsresistenten Obstbäumen; Mindestpflanzqualität (MPQ): Hochstamm (H.), mit Drahtballen (mDb.) oder Tuchballen (mB) je nach Art, dreimal verpflanzt (3xv.), Stammumfang (StU) 14 cm - 16 cm, Pflanzabstände in der Reihe ca. 13,0 m, Abstand zwischen den Reihen ca. 10,0 m, Pflanzung versetzt auf Lücke

## 8.10 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zeichnerisch festgesetzt (Planzeichen Nr. 15.13 gemäß PlanZV, in schwarzer Farbe).

Flächen mit unterschiedlicher Art der Nutzung sind durch das Planzeichen Nr. 15.14 PlanZV (schwarze „Perlenkettensignatur“) abgegrenzt (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Die in der Planzeichnung dargestellte Grundstücksaufteilung ist als unverbindlicher Vorschlag/zeichnerischer Hinweis zu verstehen. Die tatsächliche Grundstücksaufteilung, der Grundstückszuschnitt sowie die Grundstücksanzahl werden im Rahmen der künftig durchzuführenden Sonderung/Umlegung festgelegt.

Ebenso als unverbindliche Standortvorschläge verstehen sich die in der Planzeichnung dargestellten Gebäude-/Garagenstandorte sowie die dargestellten Grundstücks-/Garagenzufahrten (kleine schwarze Dreiecke).



## 9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Hinweis: Es gilt § 16 (Konkurrenzregelung) der gemeindlichen Gestaltungssatzung. Demnach gehen die im Rahmen des BBP/GOP getroffenen, örtlichen Bauvorschriften den Vorgaben der Gestaltungssatzung vor, sofern im BBP/GOP hiervon abweichende Vorgaben getroffen sind.

### 9.1 Abstandsflächen

Für das Baufenster zur Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwand im Südwesteck des Geltungsbereiches gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, wonach die regulären Abstände gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten. Die von der LSW einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die Baugrenze definiert.

Die Lärmschutzwand dient dem wechselseitigen Schutz sowie der Gewährleistung der geplanten Wohnnutzung nördlich, der im Bereich der Fl.-Nr. 1852/2 (Gmkg. Eggolsheim) bestehenden Wohnnutzung westlich der Wand und der bestehenden gewerblichen Nutzung südlich bzw. östlich der Wand jeweils zu berücksichtigenden Belange und Interessen. Grundsätzlich entfaltet eine solche aktive Schallschutzmaßnahme immer dann am besten ihre Wirkung, wenn sie nächstmöglich zur Schallquelle (Gewerbebetrieb) positioniert wird, also grenzständig. Davon hat der Markt Eggolsheim jedoch aus Gründen der Rücksichtnahme gegenüber dem benachbarten Gewerbebetrieb weitestmöglich abgesehen und hat die Lärmschutzwand zumindest im nördlichen Abschnitt (liegt auf den im Eigentum des Marktes Eggolsheim befindlichen Grundstücken) von der Grundstücksgrenze abgerückt und signalisiert dem benachbarten Gewerbebetrieb damit, dass hier auch die Aspekte der Belichtung und Belüftung bestmöglich berücksichtigt wurden. Ein noch weiteres Abrücken der Lärmschutzwand von der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist nicht mehr möglich und würde zu einer noch höheren Lärmschutzwand führen, was im Interesse beider Nachbarn zu vermeiden war/ist. Gleiches gilt für das südwestlich der Lärmschutzwand außerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstück mit der Fl.-Nr. 1852/2 (Gmkg. Eggolsheim). Hier ist die Lärmschutzwand tatsächlich grenzständig vorgesehen, um Flächenverluste und damit Nutzungseinschränkungen weitestmöglich zu minimieren. Die durch die Lärmschutzwand überbaubare Grundstücksfläche hält einen Abstand von ca. 2,0 m zur Nordgrenze des Gewerbegrundstückes ein. Teile der Abstandsflächen der Lärmschutzwand werden künftig damit auf dem südlich benachbarten, gewerblich genutzten Privatgrundstück liegen. Der Markt Eggolsheim hat diesbezüglich in seine Abwägung eingestellt, dass die Lärmschutzwand nördlich des Privatgrundstückes liegt und insofern diesem gegenüber nicht zu einer negativ erheblichen Verschattung führen kann. Aus lärmschutztechnischer Sicht wäre eine grenzständige Ausführung der Lärmschutzwand noch besser gewesen. Dadurch dass der Markt Eggolsheim die Wand jedoch um ca. 2,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückt hat, war/ist er darum bemüht, auch durch diesen Abstand einen Beitrag dafür zu leisten, die Wandhöhenwirkung zu Gunsten der Nachbarschaft zu minimieren, gleichzeitig jedoch den für das Baugebiet notwendigen Schallschutz zu gewährleisten. Gleichzeitig benötigt der Markt Eggolsheim auch entlang der künftigen Wandsüdseite einen ausreichend breit bemessenen Streifen für die Pflege und den Unterhalt der

begrünten Wand, ohne dass hierfür Privatgrund in Anspruch genommen werden muss.

Für alle übrigen Wohn-/Hauptgebäude gilt hingegen unverändert Art. 6 Bay-BO, insbesondere die geltenden Regelabstände gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

## 9.2 Dachgestaltung

Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sind das Sattel- (SD), das Zelt- (ZD), das Walm- (WD), das Pult- (PD) und das Flachdach (FD) zulässig, inkl. des versetzten Satteldaches (vSD). Der Markt Eggolsheim möchte auf Grundlage dieses Baustilspektrums eine möglichst breite Interessentengruppe ansprechen. Gleichzeitig sollen dadurch auch derzeit beliebte Bauformen (z. B. flaches Satteldach, Toskanabauweise) ermöglicht werden. Der Plangeber kann nicht erkennen, hierdurch eine nach außen sich erheblich beeinträchtigende städtebauliche Fehlentwicklung bzw. ein gestalterischer Missstand ergeben könnte, zumal die genannten Dachformen bereits derzeit im umgebenden Siedlungsflächenbestand vorhanden sind. Gleichzeitig sind die Plangebietsflächen hierfür aufgrund ihrer Randlage, der Entfernung vom Altort und der beschränkten Einsehbarkeit auch nicht geeignet.

Dacheindeckungen sind in den Farbtönen Rot und/oder Grau bis Schwarz mit nicht glänzenden Materialien (z. B. glasierte Materialien) auszuführen. Dies entspricht zum einen den tatsächlich vorhandenen Farbtönen der an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Bebauung. Zum anderen trägt diese Festsetzung dem Aspekt Rechnung, dass Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ohnehin eine dunkle (graue bis schwarze) Flächenanmutung/Optik aufweisen und derartige Anlagen dann insgesamt weniger auffallen. Insbesondere die modernen Hausformen und Bautypen greifen verstärkt auf dunkle Dacheindeckungen zurück. Nachdem es jedoch das Ziel ist, zukünftig die traditionellen, typisch fränkischen Bau- und Dachformen (Sattel-, Walmdach) zuzulassen, gehören hierzu auch die jeweils typischen Dacheindeckungsfarben überwiegend in dem Farbton Rot. Mit der Festsetzung der Farbe Rot hat der Plangeber ersichtlich nicht eine individuelle Farbe vorgeben wollen, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. Rot sind alle Farbtöne, in der diese Grundfarbe gegenüber den anderen Grundfarben noch dominiert und damit den Charakter des Farbtons prägt. Gleiches gilt sinngemäß für das zweite festgesetzte Farbspektrum (grau- bis schwarzgetönt).

Metalldacheindeckungen im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sind allgemein unzulässig. Sie passen weder in das Orts- noch in das Landschaftsbild und sind auch aus kleinklimatischen Gründen (starke Aufheizung, starke Abstrahlung/ Rückstrahlung) ungünstig. Hiervon ausgenommen sind Verblechungen im Bereich von Attiken.

Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

Pult- und Flachdächer von Wohn-/Hauptgebäuden, von Garagen/Carports sowie sonstiger untergeordneter Nebenanlagen sind flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen (z. B. als Anspritzbegrünung oder als Sedum - Sprossenansaat). Die Dachbegrünung trägt den Belangen des Kleinklimas

Rechnung (Verringerung der Aufheizung des Plangebietes durch Hitzerückstrahlung von Dachflächen sowie durch Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte im direkten Umfeld dieser Einrichtungen), dem Aspekt des Bodenschutzes (Minimierung bau- und anlagebedingter Auswirkungen durch die künftig zulässige Versiegelung, Ausgleich der Verringerung der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung, Reduzierung der Flächenabflusswerte) sowie einer optimierten Rückhaltung von Oberflächenwasser. Weiterhin entstehen auf begrünten Dachflächen Kleinstlebensräumen und Habitatstrukturen für Arten der Flora und Fauna, die an derartige Extremstandorte (trocken, mager) angepasst sind.

### 9.3 Fassadengestaltung

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL - Leucht- und/oder RAL - Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Übereckfenster). Die Verwendung sog. „Bird - Sticker“ (aufgeklebte Vogelsilhouetten) ist unzulässig, da sie nachgewiesenermaßen keine geeignete Vermeidungsmaßnahme darstellt. Diese Vorgaben dienen der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminimierung zur Reduzierung potenzieller Erheblichkeiten/Beeinträchtigungen bis unter die Erheblichkeitsschwelle. Auf die baulichen Empfehlungen (Titel: „Vogelschlag an Glasflächen“, Stand: 09/2019) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wird verwiesen, die bei der praktischen Umsetzung hilfreich sein können.

Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind allgemein zulässig und werden aufgrund ihrer positiven Auswirkungen für das lokale Kleinklima und für die Fauna (z. B. Minimierung negativ erheblicher Auswirkungen in Folge der Aufheizung und Rückstrahlung von Fassaden, Absenkung der Umgebungstemperatur, Staubbindewirkung, Staubfilterwirkung, Sauerstofffunktion, Lebensraum und Nahrungsquelle für Insekten, Vögel usw., Kühleffekte) und aufgrund ihrer geräuschhemmenden und schallabsorbierenden Wirkung (Minimierung von Schallreflexionen an Hauswänden) empfohlen.

## 9.4 Einfriedungen

Grenzständige Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig, da sie nicht den gestalterischen Vorstellungen des Marktes Eggolsheim entsprechen und aus naturschutzfachlicher wie artenschutzrechtlicher Sicht über das ohnehin unvermeidbare Maß hinaus eine zusätzliche Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen würde, die die Durchgängigkeit des Plangebietes erschweren und behindern würde. Aus dem gleichen Grund sind Einfriedungssockel mit einer Höhe von max. 0,20 m (unt. HBP: Höhe FOK an der SBL; ob. HBP: OK Einfriedungssockel) nur an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von jeweils mind. 0,15 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück; ob. HBP: Unterkante (UK) Einfriedung) aufweisen. Grenzständige Einfriedungen (inkl. Bodenabstand bzw. Einfriedungssockel) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK an der SBL; ob. HBP: OK Einfriedung) nicht überschreiten.

Einfriedungen im Bereich der Garagen, Stellplätze und Carports bzw. der Grundstückszufahrten sind zur Gewährleistung eines privaten Stauraumes (Tiefe 5,0 m ab SBL) unzulässig.

Tore und Türen müssen in die privaten Baugrundstücke hinein aufschlagen. So wird deren Überschwingen im Bereich von Fremdgrundstücken und im öffentlichen Raum vermieden und damit auch eine temporäre funktionale sowie räumliche Einschränkung/Beeinträchtigung dieser Fremdflächen.

Grenzständige Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstigen Sitzplätzen/-flächen, Freisitzen und Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK Erschließungsstraße an der SBL; ob. HBP: OK Sichtschutz) zulässig.

Gemäß BayBO ist die Errichtung von bis zu 2,0 m hohen Einfriedungen grundsätzlich genehmigungsfrei zulässig. Aus städtebaulichen Gründen will der Markt Eggolsheim an allen Grundstücksgrenzen umlaufende, 2,0 m hohe, bauliche Einfriedungen vermeiden. Begründung:

- Vermeidung von Käfigeffekten und in der Konsequenz einer optischen Verinselungen bzw. vollständigen räumlichen Abschottung der Privatgrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum bzw. der Privatgrundstücke untereinander
- Vermeidung einer optisch - ästhetischen, gestalterischen und räumlich beengten Wirkung des öffentlichen Straßenraumes
- Schaffung/Gewährleistung geeigneter Ausgangsverhältnisse/-voraussetzungen zur Förderung des sozialen Austausches, Kontaktes und des Zusammenlebens der Anwohner/-innen/Nachbarn/-innen unter-/ miteinander
- Berücksichtigung kleinklimatischer Belange (z. B. Vermeidung der Hemmung von Luftbewegungen/-austausch in den bodennahen Schichten)

Um auch Rückzugsorte innerhalb der Außenwohnbereiche zu ermöglichen und die hierfür notwendige, optische und räumliche Privatheit zu gewährleisten, hat der Markt Eggolsheim diese Festsetzungen gewählt. Von einer Län-

genbegrenzung der Sichtschutzelemente (egal in welcher Form) hat er abgesehen.

Anstelle grenzständiger Einfriedungen sind bis max. 2,0 m hohe Hecken (unterer Höhenbezugspunkt: FOK Baugrundstück bzw. FOK der öffentlichen Straßenverkehrsfläche/ priv. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Straßenbegrenzungslinie; oberer Höhenbezugspunkt: OK Hecken) aus standortgerechten, stadtklimaresistenten Laubgehölzen zulässig. Grenzständige Hecken können Einfriedungen im Sinne von 2,0 m hohen Zäunen gestalterisch/funktional nicht gleichgestellt werden. Ihr Wert, ihre Bedeutung bzw. ihre Funktion innerhalb einer Siedlungsfläche unterscheidet sich naturgemäß von Zäunen. Begründung:

- Hecken übernehmen im Hinblick auf die Baugebietseingrünung (optischer Aspekt) eine wichtige Funktion. Die Wirkung 2,0 m hoher Hecken unterscheidet sich bereits durch den ständigen Wechsel der Bepflanzung während des Jahresgangs optisch deutlich von der Wirkung grenzständiger Mauern und/oder 2,0 m hoher Zäune.
- Hecken sind für das örtliche Klein-/Mikroklima von Bedeutung (z. B. Binden von Staub, Filterfunktion, Verschattungswirkungen, Sauerstoffproduktion, Binden von CO<sub>2</sub>).
- Ihnen kommt als Lebensraum für Insekten und Vögel sowie als Leitstruktur z. B. für Fledermausarten im Überflug artenschutzfachliche Bedeutung zu.
- Je größer das Blatt-/Pflanz-/Vegetationsvolumen, desto besser können die vorgenannten Funktionen erfüllt werden. Daher ist die über das Maß von 1,50 m hinausgehende Höhe von 2,0 m städtebaulich zielführend und begründet.

Ergänzend wird auf die für Einfriedungen relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.4 („Verkehrsflächen“), insbesondere hier auf diesbezüglich geltende Restriktionen im Bereich von künftig auf Privatgrund liegenden Sichtdreiecksflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) hingewiesen.

Bezüglich der Empfehlung zur Ausführung von Einfriedungen entlang gemeinsamer Grenzen mit benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker-/Grünlandflächen) wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 7.8.3 („Belange der Landwirtschaft“) hingewiesen.

## **9.5 Stellplätze, Garagen, Carports**

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung. Im Zuge der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen. Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird hingewiesen.

## **9.6 Untergeordnete Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen) dürfen insgesamt eine Grundfläche von



maximal 15 m<sup>2</sup> Grundfläche je Baugrundstück nicht überschreiten. Damit will der Markt Eggolsheim baulichem Wildwuchs innerhalb des Privatgrundstückes sowie einer über das zulässige Maß hinausgehenden Versiegelung/ Überbauung entgegenwirken. Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird hingewiesen.

## 9.7 Nicht überbaute Flächen

Die Art der Terrassenbeläge kann frei gewählt werden. Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit sind alle sonstigen zu befestigenden Nebenflächen (z. B. Eingangsbereiche, Fußwege, Fahrradabstellplätze, Pkw - Stellplätze, Gebäudevorf lächen) in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. Schotterrassen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergebundene Bauweisen), sofern der örtlich anstehende Untergrund versickerungsfähig ist. Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der Ausführungsplanung für jedes Bauvorhaben mittels Baugrundgutachten zu untersuchen. Es gelten die diesbezüglichen Vorgaben des WHG.

Es gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder nicht mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen bzw. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO ist die Ausführung von Zierkies-, von Splitt- und von Schotterflächen im Bereich nicht überbauter Grundstücksflächen unzulässig. Derartig „versteinten“, monotonen Teilflächen kommt eine vernachlässigbare Bedeutung/Funktion für Flora und Fauna (hier insbesondere für Insekten) zu. Darüber hinaus werden derartige Flächen kleinklimatisch ungünstiger wirksam, als Pflanz-, Wiesen- und Rasenflächen. Sie heizen sich gegenüber begrünten Flächen schneller auf und kühlen schneller ab. Durch die weitestgehend fehlende Wasserspeicherfunktion kommt ihnen während Hitzeperioden keinerlei Abkühlungswirkung (z. B. Verdunstungskälte) zu. Sie leisten keinen Beitrag zur Sauerstoffproduktion und gleichfalls nicht zur Bindung von CO<sub>2</sub>. Für die Bindung von Staub spielen sie keine Rolle, ganz im Gegenteil tragen zu einer verstärkten Staubbildung bei. Auch aus gestalterischer Sicht führen sie zu einer Verarmung des Siedlungsbildes, insbesondere im ländlich/dörflich geprägten Raum. Von dieser Festsetzung ausdrücklich ausgenommen sind für den Artenschutz relevante und wertvolle, für Flora und Fauna bedeutsame versteinte Flächen im Sinne artenreich gestalteter Steingärten, Trocken- und Magerflächen (z. B. Alpinum) sowie Sandspielflächen, Flächen mit Fallschutzbelägen im Bereich von Spielgeräten wie Schaukeln o. ä. und Traufstreifen.

## 9.8 Beleuchtung

Zum Schutz nachaktiver Insekten sowie allgemein zur Minimierung der „Lichtverschmutzung“ hat der Markt Eggolsheim Festsetzungen getroffen.



Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterischen Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung an den Gebäudeaußenfassaden (sog. Akzentbeleuchtung) ist unzulässig. Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung im Sinne der Beleuchtung von Terrassen, Hauseingängen und Stellplätzen. Für diese Beleuchtung gelten folgende Vorgaben:

- Null Prozent Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR = 0 %)
- Ausführung mit Nachtabsenkung, warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin

Die Beleuchtung auf Privatgrund ist mittels geeigneter Maßnahmen (z. B. Blendschutzeinrichtungen, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl, Anpflanzung von Sicht-/ Blendschutzhecken bzw. Errichtung anderer baulicher Anlagen, die dem Sicht-/ Blendschutz dienen) so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung im Bereich angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen vermieden werden.

Diese Vorgaben gelten auch für die Straßenbeleuchtung.

## 10. IMMISSIONSSCHUTZ

### 10.1 Haustechnische Anlagen

Gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm, Stand: 26.08.1998) gelten bei einem Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten betroffener fremder Wohngebäude:

- Immissionsort im „WA“:

tags (6.00 - 22.00):	55 dB(A)
nachts (22.00 - 6.00):	40 dB(A)

Damit die vorgenannten Schallpegel nicht bereits durch die erste, im Plangebiet installierte haustechnische Anlage alleine ausgeschöpft werden und später hinzukommende Anlagen dann sehr hohe Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen müssen, empfiehlt sich eine Reduzierung des zulässigen Maßes an Lärmemissionen für eine Einzelanlage. Gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm ist eine Anlage dann als nicht relevant anzusehen, wenn der zulässige Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen ergibt sich am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) in der Folge ein zulässiger Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm von max. 49 dB(A) tags und von 34 dB(A) nachts. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt dem/der Anlagenbetreiber/-in im Rahmen der Bauvorlage.

Zu den schutzbedürftigen Räumen macht die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende Angaben: „Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind.“ Nach dieser Norm sind dies

- Wohnräume einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen sowie
- Büro- (ausgenommen Großraumbüros), Praxis-, Sitzungs- und ähnliche Arbeitsräume.

Bei Wohnnutzungen gelten die Anforderungen beim Schutz gegenüber Außenlärm grundsätzlich für alle Räume. Gemäß Ziffer 5.2 der DIN 4109 sind hier ausdrücklich nur Küchen (Küchen nur, sofern es sich hierbei nicht um kombinierte Wohn-/Essküchen, demnach um Küchen mit einem Essplatz handelt), Bäder und Hausarbeitsräume ausgenommen.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen (wie z. B. Wärmepumpen, Klimageräte) sind bei deren Errichtung folgende Punkte zu beachten:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Wärmepumpen - Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektionen und sollte vermieden werden.
- Grundsätzlich sollte bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich, sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkoppelung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimierung von Vibrationen).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollten weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).
- Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken und sollten vermieden werden.

## 10.2 Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm

### Parkplatzlärm:

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Gemäß der „Bayerischen Parkplatzlärmstudie“ ist davon auszugehen, dass Stell-

platzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen, Carports und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf des Wohngebietes entspricht, keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Derartige Belastungen sind als übliche Alltagserscheinung anzusehen.

#### Anwohnerverkehr:

In Folge künftig neuer Anwohner wird das Verkehrsaufkommen entlang der „Frankenstraße“ und der „Rinnigstraße“ zunehmen. Prüfrelevant ist die Frage, ob u. a. in diesen Bereichen durch den BBP/GOP unzulässige erhebliche Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Nach der ständigen Rechtsprechung stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalles (die vorliegend nicht zu erkennen sind) lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung eines bzw. mehrerer oder aller übrigen Straßenanlieger dar. Bei dem Interesse, von einem derartigen Mehrverkehr verschont zu bleiben, handelt es sich demnach bis zu dieser Schwelle nicht um einen abwägungsbeachtlichen Belang. Bei der Ermittlung des planbedingten Mehrverkehrs, der durch ein neues Wohngebiet erzeugt wird - so die Rechtsprechung - kann davon ausgegangen werden, dass je Wohneinheit etwa 1,5 Fahrzeuge vorhanden sind und dass jedes Fahrzeug ca. 2,5 - mal am Tag bewegt wird. Ferner sind ein motorisierter Besucher- sowie ein Güterverkehr von insgesamt 2 Fahrten pro Wohneinheit am Tag in Ansatz zu bringen.

Bei insgesamt derzeit 17 neu geplanten, Grundstücken mit maximal je 2 zulässigen Wohneinheiten ist zukünftig von insgesamt maximal 34 prüfrelevanten, tatsächlich neu hinzukommenden Wohneinheiten auszugehen. Bei Multiplikation und Addition der vorgenannten Zahlenwerte mit der Wohneinheitenanzahl ergibt sich eine tägliche Summe von rechnerisch 195,5 Fahrzeugen (127,5 Fahrzeuge Anwohner + 64 Fahrzeuge Besucher-/Güterverkehr).

Der in Folge des Neubaugebietes entstehende Verkehrslärm unterscheidet sich nicht von dem Verkehrslärm, der durch die bereits bestehenden Siedlungsflächen im direkten Umfeld des Geltungsbereiches verursacht wird und der wiederum selber auch auf das Neubaugebiet einwirken wird. Insofern gilt wechselseitig gleiches Recht für alle bei der Nutzung des bestehenden Straßennetzes.

### **10.3 Landwirtschaftliche Immissionen**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf die hiervon auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (z. B. Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen, öffentlich rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

Die zu erwartenden, nur temporär auftretenden Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Maschinen haben diejenigen hinzunehmen, die sich in Kenntnis eines vorhandenen landwirtschaftlichen Feldes/Betriebes bewusst für den Erwerb eines benachbarten Grundstücks entscheiden. Diese Emissionen beschränken sich - bezogen auf das ganze Jahr - auf verhältnismäßig



wenige Tage zu Bestellungen- und Erntezeiten und sind von Bewohnern/-innen an der Grenze zum Außenbereich ebenso wie Geruchsbelästigungen als sozialadäquat hinzunehmen. Landwirtschaftliche Flächen wie im vorliegenden Fall, auf denen nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht, sind grundsätzlich wohngebietsverträglich.

Sofern eine Düngung landwirtschaftlicher Flächen (auch mit Gülle) auf Basis der guten fachlichen Praxis entsprechenden Düngemittelanwendung erfolgt, haben die künftigen Eigentümer/-innen der im Plangebiet liegenden Grundstücke davon ausgehende Beeinträchtigungen (z. B. Geruch) hinzunehmen, ohne Abwehransprüche geltend machen zu können. Die Rechtsprechung hat wiederholt entschieden, dass Immissionen, die mit landwirtschaftlicher Bodennutzung typischerweise verbunden und durch zumutbaren Aufwand nicht verhindert oder verringert werden können, keinen abwägungsbeachtlichen Belang darstellen, dem im Rahmen der Bauleitplanung nachzugehen wäre. Das Ausbringen von Gülle im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodennutzung unterfällt nicht den Regelungen des BImSchG, weil landwirtschaftliche Nutzflächen keine Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 Nr. 3 BImSchG darstellen. Aus der Landnutzung resultierende Gerüche fließen deshalb auch nicht in die Ermittlung potenzieller Geruchsimmissionen ein. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Immissionen aus landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen nicht als erhebliche Belästigung im Rechtssinne zu werten sind. Den rechtlichen Rahmen für landwirtschaftliche Düngemaßnahmen auch in Bezug auf die Interessen der Nachbarschaft setzt insofern alleine die Düngeverordnung, die lediglich einer der guten fachlichen Praxis entsprechende Anwendung verlangt. Das gilt unabhängig von der jeweiligen Nachbarschaft schon heute.

Bei ungünstigen Witterungs- und Windverhältnissen (stark schwankende Luftdruckwechsel in Kombination mit ungünstigen, Richtung Norden streichenden Winden) können geruchlich wahrnehmbare Emissionen im Plangebiet durch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht ausgeschlossen werden. Hiervon sind dann aber auch alle übrigen benachbarten, bereits bestehenden Siedlungsflächen betroffen, so dass sich hierdurch für den Geltungsbereich kein negatives Alleinstellungsmerkmal ableiten lässt.

Die „Privilegierung“ landwirtschaftlicher Arbeiten zur Nachtzeit, die üblich oder zur Verhütung von Schäden an Anlagen, Rostoffen oder Arbeitserzeugnissen notwendig sind (z. B. Ernteeinsätze), wurde mit der Streichung des Art. 11 BaylmschG (Bayer. Immissionsschutzgesetz) aufgehoben. Seitdem richtet sich die Beurteilung solcher Arbeiten nach § 22 BImSchG (Bundes - Immissionsschutzgesetz) i. V. m. der TA Lärm. Dabei ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten.

#### **10.4 Verkehrslärm/Bahnlärm**

Das Plangebiet liegt im Bereich von Verkehrs-/Bahnlärmemittenten (ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“, BAB A 73). Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es in Folge der Summationswirkung (Schienen-, Straßenverkehrslärm) auch nach vollständiger Bebauung am nördlichen und am östlichen Plangebietsrand zu geringfügigen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV kommen kann. Darüber hinaus sind aufgrund der zu erwartenden lockeren Bebauung im gesamten Plangebiet

Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 zu erwarten. Daraus ergibt sich folgende Festsetzung:

- Zum Schutz vor Verkehrslärm/Bahnlärm müssen im gesamten Plangebiet Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 mindestens der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI - Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ entsprechen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes - die Geräuschbelastung an der maßgeblichen Fassadenseite unterhalb der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ liegt.

## 10.5 Gewerbelärm

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Gewerbelärmemittenten (metallverarbeitender Betrieb für Zerspannungstechnik südlich außerhalb des Plangebietes, Bereich Fl.-Nr. 1922/6 und 1854/2, beide Gmkg. Eggolsheim). Aufgrund der Gewerbelärmemissionen kommt es zu umfangreichen Überschreitungen des maßgeblichen Immissionsrichtwertes nach TA Lärm für ein „Allgemeines Wohngebiet“.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Der BBP/GOP trifft hierzu folgende Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

- Zum Schutz vor Gewerbelärm ist eine Lärmschutzwand zu errichten, die von Westen nach Osten durch folgende Koordinaten (Bezugssystem: ETRS89; Lagestatus UTM32 - EPSG 25832) definiert wird:
  - Station 0+000,00: Rechtswert: 646774,9 / Hochwert: 5515724,8
  - Station 0+015,00: Rechtswert: 646788,1 / Hochwert: 5515731,8
  - Station 0+028,65: Rechtswert: 646782,0 / Hochwert: 5515744,0
  - Station 0+043,65: Rechtswert: 646795,4 / Hochwert: 5515750,8
  - Station 0+053,65: Rechtswert: 646804,4 / Hochwert: 5515755,2

Die Mindesthöhen der Wandoberkante ergeben sich hierbei wie folgt (Höhenstatus: 100, DHHN12 (NN) - EPSG 7699):

- Station 0+000,00 bis Station 0+015,00: 257,85 m ü. NN
- Station 0+015,00 bis Station 0+028,65: 257,85 m ü. NN
- Station 0+028,65 bis Station 0+043,65: 258,10 m ü. NN
- Station 0+043,65 bis Station 0+053,65: 257,85 m ü. NN

Zwischen Unterkante Lärmschutzwand und fertiger Oberkante Gelände dürfen keine Zwischenräume vorhanden sein. Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämmmaß  $DL_R > 24$  dB nach DIN EN 1793-2 sowie ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> aufweisen.

Die Lage der Lärmschutzwand ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen und der daraus resultierenden, aktiven Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte im gesamten Plangebiet zur Tagzeit (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) um mindestens 0,5 dB(A) unterschritten werden.

## **11. UMWELTBEZOGENE BELANGE**

### **11.1 Boden und Wasser**

Nach Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4 c zum BauGB ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen/eine qualifizierten Fachgutachter/-in zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen hat der Markt Eggolsheim geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Der Markt Eggolsheim hat die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die Bodenfunktionen durch die Versiegelung/Überbauung wie folgt berücksichtigt:

- Hinweise zum Thema Bodendenkmalpflege (s. Teil A. Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“)
- Hinweise zur Geologie und zum Baugrund (s. Teil A. Kap. 7.4 „Geologie/ Baugrund“)
- Hinweise zum Thema Altlasten (s. Teil A. Kap. 7.5 „Altlasten“)
- Hinweise zum Thema Geothermie (s. Teil A. Kap. 7.6 „Geothermie“)
- Allgemeine Informationen zu Hochwasserschutzgebieten, wassersensiblen Bereichen, Wasserschutzgebieten, Grund-/Schichtenwasser und zu Oberflächengewässern (s. Teil A. Kap. 7.7 „Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“)
- Festsetzung einer maximal versiegelbaren/überbaubaren Grundstücksfläche (s. Teil A. Kap. 8.2 „Maß der baulichen Nutzung“)
- Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser (s. Teil A. Kap. 8.5 „Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung“)
- Empfehlungen/Hinweise für die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und zur Regenwassernutzung (s. Teil A. Kap. 8.6.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“)
- Festsetzungen zur Hochwasserfreilegung und zum Retentionsraumausgleich (s. Teil A. Kap. 8.8 „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“)

- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Teil A. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)
- Festsetzung der Verwendung (teil-) versickerungsfähiger Belagsmaterialien zur Minimierung der Flächenversiegelung, inkl. Unzulässigkeit von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Teil A. Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“)

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), der DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 sowie DepV) maßgeblich.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18 915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19 639 die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/index.htm)

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet der folgende Link:

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/faq\\_bodenaushub/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm)

Die für das Schutzgut Boden getroffenen Maßnahmen kommen in der Regel unmittelbar auch dem Schutzgut Wasser zu Gute.



## 11.2 Klima

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes u. a. das Klima zu berücksichtigen und zwar einerseits die Auswirkungen auf das Klima, andererseits die Auswirkungen des Klimas auf den Menschen und seine Gesundheit bzw. auf die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kultur- und auf sonstige Sachgüter.

Der Schutz des Klimas ist vorrangig ein überörtliches und globales Ziel, das auch in erster Linie mit überörtlichen bzw. mit globalen Maßnahmen anzustreben ist. Der Markt Eggolsheim als unterste Planungsebene kann dazu im Rahmen der Bauleitplanung nur in engen Grenzen einen Beitrag leisten. Festsetzungen im BBP/GOP - etwa zum Zweck des Klimaschutzes - können, d. h. dürfen nach § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden und müssen vorwiegend auf das örtliche Kleinklima beschränkt werden. Eine Beeinflussung des Klimas durch Bauleitplanung ist de facto nur für das Kleinklima möglich. Beim Schutz des örtlichen Klimas im Rahmen der Bauleitplanung geht es weniger um die Vermeidung oder Minderung einer Erwärmung der Atmosphäre oder des Eintrages von Luftschadstoffen im Allgemeinen. Vielmehr soll ganz spezifisch ein für das Wohnen angenehmes Klima im örtlichen Bereich (Geltungsbereich) angestrebt werden. Die Vorschriften zum städtebaulichen Klimaschutz verfolgen ein doppeltes Ziel:

- Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen als Folge einer Bauleitplanung; insoweit soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden;
- Schutz der Umweltgüter, insbesondere des Menschen und seiner Gesundheit, sowie der Bevölkerung insgesamt, der Kulturgüter und sonstigen Sachgüter vor den Auswirkungen eines unabwendbar eintretenden Klimawandels; insoweit soll die Bauleitplanung der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Hinsichtlich des Einfluss des Städtebaues auf das Schutzgut Klima gilt es, die natürlichen Klimafaktoren wie Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität, Luftbewegungen nicht negativ zu beeinflussen. Vorrangig ist der Schadstoffausstoß (Emissionen) zu verringern und dem Treibhauseffekt entgegenzuwirken, soweit dies im Rahmen des Städtebaues mit planungsrechtlichen Mitteln möglich zulässig ist. Vor diesem Hintergrund sieht der BBP/GOP folgende Maßnahmen zum Schutz des Klimas vor:

- Erhaltung/Schaffung eines möglichst hohen Grünflächenanteiles innerhalb der Bauflächen zur Reduzierung versiegelter Flächen und damit zu Reduzierung der Flächenaufheizung mittels
  - Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl
  - Festsetzung öffentlicher Grünflächen
  - Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen
  - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
- Gewährleistung einer möglichst intensiven und klimawirksamen Baugebietsein-/durchgrünung mittels
  - Festsetzung von Pflanzgeboten

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
- Festsetzung zur Verwendung besonders stadtklimaverträglicher Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte (z. B. mit optimalen Wirkeffekten hinsichtlich Verschattung, Staubbindung)
- Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement mittels
  - Hinweise/Empfehlungen zur Brauch-/Niederschlagswassernutzung (z. B. mittels Einsatz von Zisternen)
  - Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung
  - Festsetzung begrünter Dachflächen zur Regenwasserrückhaltung (inkl. damit verbundener Kühlleistungen in Folge von Verdunstungskälte)
  - Baugebietsentwässerung im Trennsystem
- Schutz vor negativen Wind-/Wettereinflüssen wie z. B.
  - Vermeidung von Bebauung in durch Wetterkatastrophen gefährdeten Bereichen wie z. B. Windbruch an Waldrändern,
  - Maßnahmen zur Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z. B. durch Pflanz-/Erhaltungsgebote, Maßnahmen der Dachbegrünung, maximal zulässige Gebäudehöhen)
- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch
  - eine möglichst günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimaabhängige Nutzungen und Anlagen sowie deren planerisch möglichst günstige Zuordnung zueinander (emittierende Baugebiete und Nutzungen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen)
  - Bündelung von Hauptverkehrsströmen und Vermeidung unnötiger Verkehrsbeziehungen
  - Empfehlungen zur Verminderung des Verbrauches fossiler Energien (Energieeinsparung) und zur Nutzung von Geothermie
  - Festsetzung energetisch optimierter Gebäudeausrichtungen
  - Empfehlungen für eine energetisch optimierte Bauweise

### 11.3 Luft

Im Hinblick auf die Verminderung der Freisetzung von Luftschadstoffen und von Treibhausgasen gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke und technischen Bestimmungen (z. B. BImSchG, TA Luft). Diese bedürfen keiner nochmaligen Sanktionierung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Umsetzung daraus resultierender und notwendiger Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der diesem verbindlichen Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungen. Von Vorteil ist die verkehrsgünstige Lage der Geltungsbereichsflächen. Dies trägt zur Vermeidung mit dem Fahrverkehr des Gebietes verbundener Emissionen (insbesondere CO<sub>2</sub>, Feinstaub, Ruß, Stickstoffdioxid) bei und minimiert die Luftschadstoffbelastung.

## 11.4 Energiekonzept

Im Rahmen der Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist der Aspekt der Energieeinsparung (insbesondere auch durch Wärmedämmung) von zentraler Bedeutung. Die Festsetzung von Energiestandards für Neubauten auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht zulässig und vorliegend auch nicht vorgesehen. Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen bereits alle neu zu errichtenden Gebäude einen klimagerechten, nutzungsbezogenen Mindestwärmeschutz aufweisen. Angesichts dieses bereits bundesrechtlich vorgegebenen Mindestwärmeschutzes ist eine zusätzliche bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gebäudewärmeschutzes in gleicher Höhe i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB daher unzulässig. Ob dagegen in besonderen Fällen ein noch über die Anforderungen des GEG hinausgehender, höherer Wärmeschutz festgesetzt werden darf, ist zweifelhaft und bedarf plausibler, besonderer städtebaulicher Gründe. Diese kann der Markt Eggolsheim nicht erkennen und verzichtet aus Gründen der Rechtssicherheit auf Festlegungen von Energiestandards.

Nachfolgend werden ergänzende Hinweise gegeben, die bei der Planung und bei der baulichen Ausführung von Gebäuden ggf. von Interesse sein könnten und dazu geeignet sind, Energie einzusparen:

- Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen („V“) des Baukörpers zur Außen- bzw. Oberfläche (= „Hüllfläche A“) und wird als „A/V - Verhältnis“ definiert. Je kleiner die „Hüllfläche A“ im Verhältnis zum „Gebäudevolumen V“, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.
- Bei Gebäuden ist das „A/V - Verhältnis“ umso besser, je mehr Vollgeschosse vorhanden sind. Negative Einflüsse auf das „A/V - Verhältnis“ haben z. B. Erker oder Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers, da diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen. Als Verhältnis von Baukörperlänge zu Baukörpertiefe sollten mögliche Verhältnisse von 1/1 oder 3/2 gewählt werden.
- Die Investitionskosten für hocheffiziente Gebäude liegen zwischenzeitlich kostentechnisch nur noch vergleichsweise gering über diejenigen für Standard - Neubauten. Zudem existieren Förderprogramme, die helfen, Mehrkosten zumindest teilweise zu kompensieren. Nicht die Investitionskosten, sondern die Kosten über die Nutzungsdauer des Gebäudes hinweg sind letztlich entscheidend. Aufgrund des niedrigen Energieverbrauches energieeffizienter Neubauten und der sich daraus ergebenden, geringeren Energiekosten sind Hocheffizienzbauten wirtschaftlicher, als Standard - Neubauten. Dies gilt umso mehr unter der Annahme, dass die Energiepreise weiter steigen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB gestattet die Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien oder solcher aus Kraft - Wärme - Kopplung getroffen werden müssen. Vorgeschrieben werden kann danach nicht der Einsatz regenerativer Energien, aber eine Ausgestaltung der Gebäude oder sonstigen, im

BBP/GOP ausdrücklich zu bestimmenden, baulichen Anlagen, die den Einsatz derartiger Energien ermöglicht. Diese Festsetzung bedarf - wie auch sonst - wegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - konkret situationsbezogener, städtebaulicher Gründe.

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ (LEK) innerhalb von Flächen mit „geringer Kaltluftproduktionsfunktion“, innerhalb von Flächen mit hoher Inversionsgefährdung und innerhalb von Kaltluftstau- und Kaltluftammelgebieten, demnach von kaltluftgefährdeten Gebieten. Die Flächen des Gemeindeteiles Neuses liegen laut LEK weiterhin innerhalb eines Frischlufttransportweges (Strömungsrichtung von Westen nach Osten). Nach der Konfliktkarte „Boden, Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit zeitweilig höherer Schadstoffbelastung in stark inversionsgefährdeten Gebieten. Durch die Inversion wird die untere Luftschicht von der oberen abgeschirmt. Man spricht von einer stabilen Schichtung. Dies liegt an der höheren Dichte der kälteren Luftschicht, wodurch die turbulente Vermischung mit der darüber liegenden wärmeren Luftschicht weitgehend unterdrückt wird. Infolge der Abschirmung kann es vor allem bei Inversionen im Bereich von Siedlungsflächen zu einer Ansammlung von Luftschadstoffen und anderen Beimengungen in der kühleren, unteren Schicht kommen.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen lassen sich grundsätzlich besondere städtebauliche Gründe ableiten, die klimaschutzrelevante Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB rechtfertigen würden. Der Markt Eggolsheim hat jedoch auf verpflichtende Festsetzungen (z. B. von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen) verzichtet und begründet dies wie folgt:

- Die Festsetzung einer Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (z. B. von Solaranlagen) stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar.
- Seitens des Marktes Eggolsheim getroffene Vorgaben schränken ggf. die spätere Wahlfreiheit des/der Bauherren/-in ein.
- Der Markt Eggolsheim kann nicht erkennen, dass sich durch neu entstehende Gebäude Barrierewirkungen ergeben, die den Kaltlufttransport bzw. den Luftaustausch innerhalb der Siedlungsflächen von Neuses a. d. Regnitz und innerhalb des Hauptortes Eggolsheim nachhaltig erheblich bzw. überhaupt messbar/spürbar verändern, verzögern oder hemmen könnten.
- Die verbindliche Festsetzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist nicht erforderlich. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind zu unterscheiden und ggf. abzugrenzen von Regelungen im Energiefachrecht, die ja bereits für sich spezifische Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbarer Energie und der Kraft - Wärme - Kopplung enthalten, die von jedem/jeder bei der Errichtung neuer Gebäude zu beachten und einzuhalten sind. Von besonderer Bedeutung ist hier das Gebäudeenergiegesetz, nach dem die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet sind, den Wärmeenergiebedarf wahlweise durch die anteilige Nutzung erneuerbarer Energie (z. B. solare Strahlungsenergie, gasförmige, flüssige oder feste Biomasse, Geothermie, Umweltwärme) oder - an deren Stelle - durch Ersatzmaßnahmen (z. B. Nah-, Fernwärmeversorgung, Kraft - Wärme - Kopplung) zu decken.

- Weiterhin kann sich auch aus dem GEG mittelbar die Verpflichtung ergeben, nicht in Betracht kommende, energiesparende Maßnahmen etwa an der Gebäudehülle durch einen höheren Einsatz von erneuerbaren Energie zu kompensieren.
- Letztlich sind die möglichen Verpflichtungen aufgrund von städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB) zu berücksichtigen. Auf diese Weise können Vereinbarungen über die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur zentralen und dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme, oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder die Kraft - Wärme - Kopplung getroffen werden. Solche Vereinbarungen können im Übrigen deutlich weitergehender sein, als die nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zulässigen Festsetzungen. Insbesondere, wenn der Markt Eggolsheim Grundstückseigentümer ist, kann er bei der Vergabe von Grundstücken an Bauwillige in den Kaufverträge solche Bestimmungen vorsehen.

Aus den vorgenannten Gründen hält der Markt Eggolsheim eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie nicht für erforderlich. Jedoch bestimmen die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bzw. Hinweise/Empfehlungen - auch ohne explizite Festsetzungen zum Thema regenerative Energie zu treffen - insbesondere im Hinblick auf die Sonnenenergienutzung dafür notwendige Voraussetzungen und gewährleisten eine effiziente Nutzung damit in Verbindung stehender Anlagen. Besonders wichtig sind hierbei die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern bzw. von Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und die Dachneigung. Für eine effiziente Sonnenenergienutzung werden folgende zusätzliche Informationen an die Hand gegeben:

- Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein.
- Laubbäume sollten gegenüber den südwest- oder südostorientierten Fassaden einen Mindestabstand im Umfang der 1,5 fachen erreichbaren Baumhöhe einhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sollten die festgesetzten Baumpflanzungen in die nördlichen und östlichen Grundstücksbereiche verlagert werden.
- Der BBP/GOP sieht von der Festsetzung bestimmter minimaler/maximaler Dachneigungen ab, um hier für jede der zulässigen Dachformen ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien zu gewährleisten. Demnach sind auch für Solaranlagen und Kollektoren optimal geeignete Dachneigungen im Bereich zwischen 30° und 48° zulässig.
- Photovoltaikanlagen bieten gegenüber der Solarthermie einen erweiterten Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung, erfordern aber eine weitestgehende Verschattungsfreiheit. Selbst eine leichte Teilverschattung kann technisch bedingt die Stromausbeute erheblich vermindern. Es gibt technische Lösungen (z. B. sog. Power Optimizer), um den Minderertrag niedrig zu halten.
- Abhängig vom Versorgungskonzept kann auch die Kombination einer Photovoltaik - Anlage mit einer Wärmepumpe (Warmwasserbereitung und Heizung) sinnvoll sein.



## 12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

### 12.1 Allgemeine Hinweise

Aus dem Zusammenspiel von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass den Zugriffsverboten (s. § 44 Abs. 1 BNatSchG: Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Schutz von Pflanzen) in den für die Bauleitplanung interessierenden Fassungen durch § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die europarechtlich unter besonderen Schutz gestellten Arten unterliegen, mithin die Arten nach Anhang IV der Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie (FFH - RL) und die europäischen Vogelarten. Geprüft werden folgende Verbote:

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und
- Verbot des Beschädigens und Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

Alein das mögliche Vorkommen dieser Arten im Plangebiet bedeutet nicht automatisch, dass der BBP/GOP dann nicht vollzugsfähig wäre. Ein BBP/GOP, der eine mit artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG kollidierende Nutzung zulässt, ist nur dann nicht umsetzbar und damit i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, wenn absehbar ist, dass die Verbote nicht im Wege einer Ausnahme oder Befreiung überwindbar sind. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten - direkt - nur für die eigentliche Verwirklichungshandlung bzw. für die diesbezügliche Zulassungsentscheidung. Nicht der BBP/GOP oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den untersagten Eingriff dar. Deshalb findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf die Zulassungsebene statt. Für die Beurteilung der Vollzugsfähigkeit des BBP/GOP kommt es deshalb darauf an, ob die Verwirklichung der in ihm vorgesehenen Festsetzungen durch Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung ermöglicht werden kann. Eine artenschutzrechtliche Entscheidung der Naturschutzbehörde muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder vorliegen noch muss deren Erteilung sicher sein; denn eine Ausnahme- oder Befreiungsentscheidung stellt eine Entscheidung im Einzelfall dar, die dessen konkrete Umstände, Gegebenheiten und Betroffenheiten zu berücksichtigen hat und darüber hinaus in das pflichtgemäße Ermessen der Naturschutzbehörde gestellt ist.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist es nicht einmal sicher absehbar, ob und in welchen Einzelfällen eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung überhaupt (noch) notwendig wird, denn der Zeitpunkt der Bebauung und damit des potenziellen Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestände steht noch nicht eindeutig und für jeden Einzelfall konkret fest. Selbst wenn sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf bestimmten Grundstücken des Geltungsbereiches Fortpflanzungs- oder Ruhestätten prüfrelevanter Arten befinden sollten, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass dies auch noch zum späteren Zeitpunkt der Errichtung von Bauwerken auf diesen Grundstücken der Fall sein wird. Vielmehr kann sich die Situation aufgrund natürlicher Veränderungen des Grundstücks dann völlig anders darstellen. Wegen dieser Einzelfallbezogenheit ist der Plangeber unter dem Gesichts-

punkt der späteren Vollziehbarkeit des BBP/GOP nicht verpflichtet, bereits vor Ergehen des Satzungsbeschlusses ggf. notwendige Ausnahme- oder Befreiungsentscheidungen einzuholen.

Wegen der dargelegten nur mittelbaren Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Bauleitplanung bedarf es im Planaufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung/Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange durch den Markt Eggolsheim, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden. Auf diesen Aspekt und diesen Prüfumfang kann sich die durchzuführende artenschutzrechtliche Prüfung beschränken. Die vom späteren Planvollzug voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit sind hierbei unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständigen überschlüssig zu ermitteln und zu bewerten. Dabei steht dem Markt Eggolsheim hinsichtlich der Frage, ob bei Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu. Gleiches gilt für die Anordnung ggf. notwendiger, funktionserhaltender Vermeidungs- oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen), durch die ein möglicher Verstoß gegen einige Verbotstatbestände kraft Gesetz ausgeschlossen wird. Sind solche Maßnahmen möglich, ist das Vollzugshindernis überwindbar und ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Grund für die Zuerkennung einer Einschätzungsprärogative ist der Umstand, dass es im Bereich des Naturschutzes regelmäßig um fachliche Bewertungen und Einschätzungen geht, für die normkonkretisierende Maßstäbe fehlen. Ein allgemeinverbindlicher Standard, aus dem sich ergibt, unter welchen Voraussetzungen die Ermittlung und Bestandsaufnahme möglicher vorkommender Arten und ihrer Lebensräume als artenschutzfachliche Beurteilungsgrundlage bei der Bauleitplanung ausreicht, besteht nicht. Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der auf die Arten bezogenen Untersuchungen zu stellen sind, hängt von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Ausreichend ist jeweils eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Untersuchung. Die Ermittlungen müssen daher nicht erschöpfend sein, sondern nur soweit gehen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden kann.

Der BBP/GOP muss nicht alle ggf. entstehenden Probleme lösen, sondern kann die Problemlösung zulässigerweise auch auf die Vollzugsebene verschieben, soweit dort möglich (z. B. geeignete Auflagen in der Baugenehmigung und/oder im Durchführungsvertrag zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf folgenden Grundlagen:

- Amtliche Biotopkartierung
- Bestandsaufnahmen (30.04.2020, 06.05.2020, 26.05.2020, s. Anlage 2, Dokumentation artenschutzrechtlicher Bestandsbegehungen) H & P, 96047 Bamberg
- Arteninformationsseiten des LfU

## 12.2 Bestand und Betroffenheit der Arten

### 12.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH - RL (Gefäßpflanzen)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt 6232 (Forchheim, kleinere Bezugsebene) keine prüfrelevanten Pflanzenarten aus, für den Landkreis Forchheim (größere Bezugsebene) das Vorkommen des Europäischen Frauenschuhes (Lebensräume: Typische Art lichter Wälder, wärmebegünstigter Waldrandbereiche, Säume sowie besonnener Waldlichtungen (auch Innenwaldsäume); besiedelt neben natürlichen Laub- und Nadelwäldern (v. a. Orchideen - Buchenwälder, lichte Kiefernbestände und Eichenwälder) auch lichte Aufforstungen mit Kiefern und Fichten; in selteneren Fällen auf Halbtrockenrasen, v. a. in Übergangsbereichen zu Gebüschern oder Wäldern, zu finden; Halblicht-/Halbschattenpflanze; meidet eher voll besonnte Offenlandstandorte; bevorzugt windstille Standorte in Südwest-, Süd- oder Südostexposition sowie Stellen mit guter Wasserversorgung; häufig auf frischen bis mäßig trockenen kalk-/ basenreichen Lehmböden; trockene oder stark austrocknende Standorte werden weitgehend gemieden).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Art notwendigen Voraussetzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnte ein Vorkommen nicht nachgewiesen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Art ist ausgeschlossen.

### 12.2.2 Tierarten des Anhang IV a der FFH - RL

#### 12.2.2.1 Biber, Wildkatze, Haselmaus

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen des Europäischen Bibers (Lebensräume: Fließgewässer mit Auen, Gräben, Altwässer, Stillgewässer, jeweils mit grabbaren Ufern und ausreichendem Vorkommen submerser Wasserpflanzen, krautige Pflanzen, Weichhölzer in Ufernähe) und der Haselmaus nach (Lebensraum: verschiedenste artenreiche und lichte Wälder mit gut ausgebildeter Strauchschicht und ausreichend Nahrung (Knospen, Blüten, Pollen, Früchten, kleine Insekten von Frühjahr bis Herbst; wichtig: energiereiche Früchte im Herbst)), für die Landkreisebene zusätzlich das Vorkommen der Wildkatze (Lebensräume: Wald mit ausreichend Versteckmöglichkeiten wie Brombeerdickichte, Wurzelteller, Baumhöhlen, Windwurfflächen, Totholz, Fuchs-/Dachsbaue in Kombination mit strukturreichen Offenlandbereichen, menschliche Siedlungen werden gemieden, individueller Flächenbedarf ca. 200 ha - 1.000 ha).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der drei Arten notwendigen Voraussetzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnte ein Vorkommen der drei Arten nicht nachgewiesen werden.



Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen folgender, prüfrelevanter Fledermausarten nach: Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Brandtfledermaus, Wasserfledermaus, Wimperfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Große Hufeisennase, Kleine Hufeisennase und Zweifarbfledermaus

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Aufgrund des umgebenden Siedlungsgebietes ist davon auszugehen, dass alle dort vorkommenden Fledermausarten auch die Plangebietsflächen als Jagdrevier im Überflug nutzen.
- Künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.
- Es sind keine unterirdischen, als Winter- und/oder Sommerquartier nutzbaren, unterirdischen Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/ Gesteinspalten o. ä. vorhanden. Im Plangebiet sind keine als Winterquartier geeigneten Brennholz-/Holz-/Bretterstapel vorhanden (geeignet z. B. für die Rauhautfledermaus).
- Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gebäude vorhanden, die sowohl als Wochenstube, als Winterquartier als auch als Quartier für Männchengruppen fungieren könnten.
- Die Eignungsfähigkeit der Geltungsbereichsflächen als Jagdgebiet bleibt erhalten. Alle im Plangebiet jagenden Fledermausarten können die verbleibenden und/oder benachbarten Bestandsgehölze, Siedlungs- und Offenlandflächen als Jagdstrukturen nutzen bzw. ausweichen.
- Im Zuge der Baugebietsentwicklung müssen keine (linearen) Gehölzbestände oder sonstigen Strukturen entfernt werden, die ggf. als Leitstrukturen zur Orientierung im Raum beim Überflug dienen.
- Grundsätzlich können neu entstehende Haupt- und Nebengebäude von Fledermäusen als Winterquartier/Wochenstube/Unterschlupf genutzt werden bzw. sich hier neue Quartiermöglichkeiten ergeben.
- Funde/Zufallsbeobachtung konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen (Tagzeit) erwartungsgemäß nicht getätigt werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

### 12.2.2.3 Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Wald bzw. Wald-/Gewässer, Gehölze)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen folgender, prüfrelevanter Fledermausarten aus: Mopsfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Rauhauffledermaus, Mückenfledermaus und Braunes Langohr

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind Wald- und/oder Wald-/Wasserflächen nicht vorhanden. Das Vorkommen von Sommerquartieren/ ist ausgeschlossen.
- Künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.
- Im Plangebiet sind als Winterquartier geeignete Brennholz-/Holz-/ Bretterstapel nicht vorhanden (geeignet z. B. für die Rauhauffledermaus).
- Es sind keine als Winterquartier nutzbaren, unterirdischen Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/Gesteinsspalten o. ä. vorhanden.
- Gehölze mit relevanten Biotopstrukturen (Baumhöhlen, Spechtlöcher, Rindenabplatzungen usw.) sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Funde/Zufallsbeobachtung konnten bei den Bestandsbegehungen (Tagzeit) erwartungsgemäß nicht getätigt werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

### 12.2.2.4 Reptilien

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen der Zauneidechse (Lebensräume: Wärmeliebende Art; ursprünglich bevorzugt auf Magerrasen, sonnenexponierten Hängen und Brachflächen mit gut drainiertem, d. h. natürlicherweise nicht bindigem und wasserdurchlässigen Substrat und licht bewachsenen Teilbereichen; inzwischen durch intensive Landnutzung auf Saum- und Restflächen zurückgedrängt; heute überwiegend Kulturfolger, der weitgehend auf Sekundärlebensräume angewiesen ist; Nutzung von Vegetationssäumen, südexponierten Böschungen von Straßen und von Schienenwegen als Ausbreitungswege und Habitate; hauptsächlicher limitierender Faktor für das Vorkommen ist die Verfügbarkeit gut besonnener, vegetationsarmer Flächen mit für die Art grabfähigem Boden, wo die Eier abgelegt werden; Gefährdungsursachen sind die Nutzungsintensivierung von Magerstandorten und die naturgemäß einsetzende Verbuschung nicht bewirtschafteter Flächen) und der Schlingnatter aus (Lebensräume: Breites Spektrum wärmebegünstigter, offener bis halboffener, strukturreicher Lebensräume; entscheidend ist hohe Dichte an Grenzlinienstrukturen, d. h. ein kleinräumiges Mosaik stark bewachsener und offener Stellen mit Gehölzen bzw. an Gehölzrändern, gern auch mit Strukturen wie Totholz, Steinhäufen und Altgrasbeständen; dort müssen ein hohes Angebot an Versteck- und Sonnenplätzen, aber auch an Winterquartieren und vor al-

lem eine ausreichende Anzahl an Beutetieren vorhanden sein; trockene und wärmespeichernde Substrate werden bevorzugt, beispielsweise Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden, felsige Böschungen oder aufgelockerte, steinige Waldränder; besiedeln auch anthropogene Strukturen, insbesondere Bahndämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Trockenmauern, Hochwasserdämme oder Leitungstrassen, die auch als Wander- und Ausbreitungslinien wichtig sind; auch am Siedlungsrand kann man die Tiere vor allem in naturnah gepflegten Gärten sowie an unverfugtem Mauerwerk finden; gilt als sehr standorttreu; Aktionsdistanzen von meist deutlich unter 500 m; nicht sehr mobile Art, allerdings können Winterquartiere bis zu 2,0 km vom üblichen Jahreslebensraum entfernt sein; Populationsdichten und Reviergrößen werden durch eine Reihe von Faktoren {Strukturangebot, Klima, Nahrung} beeinflusst und sie differieren auch jahreszeitlich sehr stark; entlang linearer Strukturen wie Bahndämmen, Waldwegen oder Trockenmauern können hohe Bestandsdichten erreicht werden).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Schlingnatter und der Zauneidechse relevanten Strukturen (insbesondere vorhandene Grenzlinienstrukturen) wurden intensiv begangen und abgeprüft. Ein Vorkommen beider Arten konnten nicht nachgewiesen werden. Die für das Vorkommen notwendigen Gesamtvoraussetzungen (Kombination/Exposition, Bodenverhältnisse, Bewuchs, Vegetation) sind nicht gegeben.
- Der Markt Eggolsheim wurde seitens Dritter nicht auf Vorkommen der Arten hingewiesen.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.5 Amphibien

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen der Gelbbauchunke, der Kreuzkröte, des Europäischen Laubfrosches, der Knoblauchkröte, des Kleinen Wasserfrosches, des Moorfrosches, des Springfrosches des Nördlichen Kammolches, des Kleinen Wasserfrosches sowie des Moorfrosches nach.

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Arten notwendigen Voraussetzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnten Exemplare der Arten weder beobachtet noch verhört werden. Der Markt Eggolsheim wurde seitens Dritter auch nicht auf Vorkommen der Art im Plangebiet hingewiesen.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.6 Libellen

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen der Asiatischen Keiljungfer (Lebensräume: Auf Fließgewässer beschränkt; deren Substrat ist entscheidend; besiedelt werden nur sandig - schlammige, strömungsberuhigte, strandähnlichen Uferbereiche („Gleithang - Situation“) einschließlich Buhnen oder Hafenbecken; typische Sommerart; lange Flugzeit bis Ende August, vereinzelt bis September (Oktober); Schlupf erfolgt ab Anfang Juni und wenig synchronisiert), der Grünen Flussjungfer (Lebensräume: Mittel-/Untertläufe naturnaher Flüsse und größerer Bäche der Ebene und des Hügellandes; warme Gewässer mit sauberem Wasser, kiesig - sandigem Grund, geringer Fließgeschwindigkeit und geringer Wassertiefe, sonnigen Uferabschnitten mit nur geringer Beschattung) und der Großen Moosjungfer nach (Lebensräume: Keine typische Hochmoorart; bevorzugt etwas nährstoffreichere, meso- bis eutrophe, ganzjährig wasserführende Zwischenmoorgewässer sowie verlandende Teiche, anmoorige Seen, Torfstiche oder andere, nicht zu saure (Moor-) Gewässer; wichtig ist nur schwache bis mittlere Vegetationsdeckung aus Schwimmblatt- und Röhrichtpflanzen mit dunklem Untergrund; Fischfreiheit ist günstig).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der drei Arten notwendigen Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Aufgrund der vergleichsweise hohen Distanzen zu den nächstgelegenen Fließgewässerlebensräumen sind Flugbewegungen vagabundierender Einzelexemplare im Plangebiet eher unwahrscheinlich.
- Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnten Exemplare nicht beobachtet werden. Der Markt Eggolsheim wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens Dritter auf Funde/Beobachtungen nicht hingewiesen.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der drei Arten ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.7 Käfer

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt 6232 als auch für den Landkreis das Vorkommen des Eremiten nach (Lebensräume: Laubwälder, Alleen und Parks mit alten, anbrüchigen, meist einzeln stehenden Bäumen; Larven leben in mulmgefüllten Höhlen alter, aufrecht stehender Bäume; entscheidend für erfolgreiche Entwicklung ist ausreichend große und feuchte Baumhöhle mit mehreren Litern Mulm, die nur in alten und mächtigen Bäumen bzw. sehr starken Ästen Platz findet (Brusthöhendurchmesser meist > 1,0 m, z. T. aber schon ca. 20 - 25 cm); besiedelt werden insbesondere Eiche, Linde, Buche, Kopfweiden und Obstbäume, Esche, Kastanie, Walnuss und exotische Baumarten in Parks; entscheidend ist Bestands- bzw. Einzelbaumalter und damit Habitattradition).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine geeigneten Gehölze vorhanden bzw. keine Gehölze mit Mulmen.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Art ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.8 Schmetterlinge

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK – Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf - Ameisenbläulings (Lebensräume: Pfeifengras-, Feucht- und Glatthaferwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; toleriert im Vergleich zur Schwesternart auch trockenere, nährstoffreichere Standortbedingungen; Eiablage erfolgt ausschließlich in Blütenköpfe des Großen Wiesenknopfs; Raupe bohrt sich nach Schlupf in Pflanze ein und befrisst Blüte von innen; Raupe verlässt Pflanze im vierten Larvenstadium und vollzieht weitere Entwicklung in Nestern bestimmter Ameisenarten; als Hauptwirt fungiert Rote Knotenameise (*Myrmica rubra*); Vorkommensdichte der Wirtsameisen stellt i. d .R. begrenzenden Faktor für Vorkommen und Populationsgröße dar; für Ameise sind Mikroklima und Vegetationsstruktur entscheidende Habitatparameter; *Myrmica rubra* bevorzugt mäßig feuchtes bis feuchtes Standortmilieu und eher dichte, schattierende Vegetationsstruktur), des Hellen Wiesenknopf - Ameisenbläulings nach (Lebensräume: Pfeifengras-/Feuchtwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; deutlich höhere Habitatansprüche als Schwesterart u. a. im Hinblick auf Flächengröße; alleinige Eiablage-/Raupennahrungspflanze ist Großer Wiesenknopf; Eier werden einzeln in meist noch grünen Blütenköpfchen gelegt, wo Jungraupen zunächst von Blüten und Samenanlagen leben; im vierten Stadium werden Raupen am Boden von *Myrmica* - Ameisen aufgesammelt; als Hauptwirt und damit meist limitierenden Faktor für die Populationen fungiert in Bayern *Myrmica scabrinodis*; deren Habitate müssen ausreichend feucht und eher schütter bewachsen sein; Flugzeit reicht von Anfang Juli bis Ende August) sowie des Thymian - Ameisenbläulings nach (Lebensräume: Xerothermophiler Offenlandbewohner; besiedelt überwiegend trockenwarme, lückig bewachsene Kalk - Magerrasen-Komplexe, einschließlich deren Pionierstadien; auch Borstgrasrasen, alpine Rasen können Larvalhabitate darstellen; als Nahrungsquellen nutzen Falter auch Blüten in benachbarten Lebensräumen; Eier werden einzeln an Blüten des Arznei - Thymians (*Thymus pulegioides* agg.) oder des Gewöhnlichen Dosts (*Origanum vulgare*) abgelegt, meist im Bereich Blütenknospen; je nach mikroklimatischen Standortverhältnissen werden entweder Thymian (bei eher kühlem Mikroklima) oder Dost (bei eher trockenwarmen Mikroklima) zur Eiablage bevorzugt; Raupen befressen Blüten und werden im Spätsommer am Boden von Ameisen der Gattung *Myrmica* adoptiert; Hauptwirt ist *Myrmica sabuleti*; Raupe lebt im Ameisennest räuberisch von Ameisenbrut; Teil der Raupen überwintert zweimal und durchläuft demnach zweijährige Entwicklung; Art fliegt in einer Generation von Mitte Mai bis Ende August mit Schwerpunkt im Juli).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der drei Arten notwendigen Lebensraumkomplexe sowie die für ihr Vorkommens jeweils notwendigen Wirtspflanzen sind



im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnten keine Funde/Beobachtungen getätigt werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der drei Art ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.9 Weichtiere

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis jeweils das Vorkommen der *Bachmuschel* aus (Lebensräume: Saubere, eher nährstoffreichere Bäche/ Flüsse mit mäßig strömendem Wasser und sandig - kiesigem Substrat; bevorzugt wird Gewässergüte um Güteklasse II und geringe Nitratbelastung; für erfolgreiche Fortpflanzung ist getrenntgeschlechtliche Bachmuschel auf bestimmte Fischarten angewiesen, die als Wirtsfische dienen).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Art ist ausgeschlossen.

#### 12.2.3 Europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

##### 12.2.3.1 Bodenbrüter

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen diverser Bodenbrütervorkommen (z. B. Flussuferläufe, Feldlerche, Krickente, Graugans, Wiesenpieper, Baum- pieper, Tafelente, Kanadagans, Flussregenpfeifer, Wachtel, Wachtelkönig, Höckerschwan, Graumammer, Goldammer, Bekassine, Lachmöwe, Feldschwirl, Heidelerche, Pfeifente, Wiesenschafstelze, Steinschmätzer, Rebhuhn, Tüpfel- sumpfhuhn, Wasserralle, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Waldschnepfe, Löffelente, Knäckente, Rotdrossel, Kiebitz) nach.

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind Ackerflächen, Grünlandbrachen und Intensivgrünland- flächen vorhanden. Diese Offenlandflächen grenzen im Westen und Süden an Wohnbau- und Straßenverkehrsflächen (optische, akustische Stör- reize, Bewegungsreize, Jagddruck durch streunende Hauskatzen, freilauf- fende Hunde, Spaziergänger usw.).
- Flächen mit landwirtschaftlichen Sonderkulturen (z. B. Spargelanbau, Gemüseanbau) sind nicht vorhanden.
- Im Plangebiet konnten während der Begehungen (mit einer Ausnahme) keine Bodenbrüter beobachtet werden. Nur bei der Begehung am 06.05.2020 konnte im Plangebiet im Bereich der Brachflächen auf den Fl.- Nrn. 726 und 727 (beide Gmkg. Eggolsheim) ein auf vorjährigen Frucht- ständen der Brachvegetation sitzendes Braunkehlchen beobachtet wer-

den, dass seinen Standort mehrfach wechselte und dann aus der Fläche wegflug. Offenbar handelte es sich um ein Exemplar auf Nahrungssuche, da es bei den anderen Ortsbesuchen nicht mehr beobachtet werden konnte.

- Im Rahmen der Begehung am 26.05.2020 konnte nördlich außerhalb des Plangebietes - im Bereich der hier vorhandenen Ackerflächen - eine Feldlerche im Singflug beobachtet werden, die anschließend das Plangebiet überflog.
- Die im Plangebiet liegenden Intensivwiesen werden landwirtschaftlich genutzt. Dies bedeutet z. T. mehrfache jährliche maschinelle Bodenbearbeitung (Mahd) und ggf. den Einsatz von Düngern. Diesem Nutzungsrhythmus können sich nur wenige spezialisierte Tierarten anpassen.
- Trotz der insgesamt suboptimalen Ausgangs- und Rahmenbedingungen für Bodenbrüter ist aufgrund der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gewonnenen Erkenntnisse das Vorkommen von Bodenbrütern nicht definitiv auszuschließen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hat der Markt Eggolsheim Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung erarbeitet (Bauzeitenbeschränkungen, s. Teil A. Kap. 12.3 „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“).

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist bei Berücksichtigung/Anwendung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen.

#### 12.2.3.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen diverser gebäudebezogener Vogelarten nach (Feldsperling, Mauersegler, Weißstorch, Dohle, Wanderfalke, Turmfalke, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Schleiereule, Waldkauz).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine Gebäude (z. B. Wohngebäude, Garagen, Scheunen, Lagerhallen, Schuppen) vorhanden.
- Künstliche Nisthilfen konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.
- Die im Rahmen der Begehungen im April/Mai 2020 beobachteten, gebäude-/siedlungsbezogenen Vogelarten sind der Dokumentation in Anlage 2 zur Planbegründung zu entnehmen.
- Von der Entstehung neuer Gebäude/Nebengebäude können z. B. evtl. Rauch- und Mehlschwalben, Feldsperlinge o. ä. profitieren.
- Für die nahe dem Plangebiet liegenden Siedlungsflächen sind die üblichen siedlungstypischen Vogelarten anzunehmen (insbesondere Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Elster, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Rauchschwalbe, Rotkehlchen, Star, Türkentaube und Zaunkönig). Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Vergrößerung der Siedlungs-



flächen handelt, ist davon ausgehen, dass für diese Arten künftige Vorhaben gegenüber dem Status quo keine Verschlechterung bedeuten und sich diese sog. „Allerweltsarten“ an die neuen Verhältnisse anpassen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.3.3 Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis u. a. das Vorkommen von Habicht, Sperber, Graureiher, Waldohreule, Uhu, Mäusebussard, Hohltaube, Kolkrabe, Blaukehlchen, Kleinspecht, Schwarzspecht, Baumfalke, Trauerschnäpper, Sperlingskauz, Wendehals, Neuntöter, Mittelspecht, Schwarzmilan, Wespenbussard, Kormoran, Grauspecht, Grünspecht, Beutelmeise, Schlagschwirl, Nachtigall, Bluthänfling, Birkenzeisig, Erlenzeisig, Kuckuck, Turteltaube, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Pirol, Gartenrotschwanz und Gelbspötter aus.

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt.
- Im Plangebiet konnten keine Gehölze mit Nestern, Horste, Spechtlöcher, Baumhöhlen o. ä. festgestellt werden, ebenso keine künstlichen Nisthilfen.
- In Folge der festgesetzten Pflanzgebote werden neue Lebensraumstrukturen entstehen.
- Die im Rahmen der Begehungen im April/Mai 2020 beobachteten Gehölzbrüter sind der Dokumentation in Anlage 2 zur Planbegründung zu entnehmen.
- In Folge der festgesetzten Pflanzgebote werden neue Lebensraumstrukturen entstehen.
- Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes zu vermeiden, hat der Markt Eggolsheim Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist bei Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen.

### 12.3 **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind zu treffen, um Gefährdungen der nach den hierfür einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:



- „V 1“: Maßnahmen zur Schutz der Insekten (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
  - a) Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen (s. Teil A. Kap. 8.9.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
  - b) Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Teil A. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)
  - c) Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Teil A. Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“)
  - d) Festsetzung insektenschonender Beleuchtung (s. Teil A. Kap. 9.8 „Beleuchtung“)
  
- „V 2“: Maßnahmen zum Schutz der Vögel (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
  - a) Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten (s. Teil A. Kap. 8.9.1 „Allgemeine Hinweise“, Kap. 8.9.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
  - b) Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Vogelschlag (s. Teil A. Kap. 9.3 „Fasadengestaltung“)
  
- „V 3“: Steuerung der Bauzeit (als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen bzw. mittels städtebaulicher Verträge zu sanktionieren, sofern nicht ohnehin bereits gesetzlich geregelt):
  - a) Für Gehölzrodungen gelten die gesetzlichen Rodungsfristen (Anfang Oktober bis Ende Februar)
  - b) Die Baufeldräumung (Abschieben Oberboden inkl. Vegetationsdecke) ist zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Brutzeit der saP - relevanten Tierarten auszuführen.
  - c) Zum Schutz von Bodenbrütern muss die Baufeldfreimachung/-räumung (Abschieben Oberboden usw.) außerhalb der Brutzeit, demnach in der Zeit zwischen Mitte September bis Ende Februar, durchgeführt werden.
  - d) Die unter den Buchstaben a) bis c) genannten Arbeiten sind auch außerhalb der dort jeweils genannten Zeiträume zulässig, sofern durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Forchheim mittels Bestandsbegehung nachgewiesen ist, dass in den jeweiligen Baubereichen das Vorkommen zu schützender Tierarten ausgeschlossen ist.

Das Sanktionieren der Maßnahme „V 3“ mittels Festsetzung ist planungsrechtlich unzulässig, da es sich um die Festlegung zeitlicher Fristen sowie um verhaltensbezogene Maßnahmen handelt. Die Umsetzung/Einhaltung ist über entsprechende Auflagen auf der Zulassungsebene zu sanktionieren und sicherzustellen (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB).

Hinsichtlich des Schutzes von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gilt u. a. DIN 18 920. Diesbezüglich relevante Festsetzungen werden nicht notwendig.

## 12.4 Gutachterliches Fazit

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist ausgeschlossen, sofern die Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt werden. Es gibt keine Notwendigkeit zur Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Der Markt Eggolsheim kann auf Grundlage der von ihm erhobenen bzw. der ihm seitens Dritter zur Verfügung gestellten Informationen nicht erkennen, dass im Hinblick auf den Artenschutz unüberwindbare Hindernisse vorlägen, die die Planrechtfertigung des BBP/GOP in Frage stellen.

Der Markt Eggolsheim hat keine detaillierte Ermittlung der vorhandenen Tierwelt vorgenommen und musste dies auch nicht. Er hat stattdessen eine Ermittlung der örtlich vorhandenen Biotoptypen, Flächennutzungen usw. in ihrer spezifischen faunistischen, floristischen bzw. vegetationsökologischen Zusammensetzung vorgenommen und mit der ergänzenden Anmerkung versehen, dass auf Basis der während der Beobachtungstermine getätigten Zufallsbeobachtungen der Planungsraum als Teilgebiet ohne besondere tier- und pflanzenökologische Bedeutung anzusehen ist. Der Markt Eggolsheim geht damit von einem typischen, allgemeinen Erfahrungswerten entsprechenden Tier-/Pflanzenbesatz aus. Je typischer die Gebietsstruktur des Eingriffsbereiches ist, desto eher kann auch auf typisierende Merkmale und allgemeine Erfahrungen abgestellt werden, zumal wenn - wie hier - keine Anhaltspunkte für die Schädigung besonders seltener Arten vorliegen, denen im Rahmen der Ermittlung nachzugehen gewesen wäre.

Auch setzt die Prüfung, ob von einem Planvorhaben ggf. geschützte Tierarten betroffen sind, die etwa den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG unterliegen, eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tierarten und ihrer Lebensräume voraus. Das verpflichtet den Markt Eggolsheim allerdings nicht, ein lückenloses Arteninventar zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort, die Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und Fachliteratur in Betracht, die sich wechselseitig ergänzen können. Die Anforderungen namentlich an speziell auf die aktuelle Planung bezogene Erfassungen - etwa durch spezielle Begehungen - sind jedoch nicht zu überspannen. Untersuchungen quasi „ins Blaue hinein“ sind nicht veranlasst. Auch ist nicht zu vernachlässigen, dass Bestandsaufnahmen vor Ort, so umfassend sie auch sein mögen, letztlich nur eine Momentaufnahme und aktuelle Abschätzung der Situation von Fauna und Flora darstellen und den „wahren“ Bestand nie vollständig abbilden können. Schließlich ist der - auch europarechtlich verankerte - Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten, der den Untersuchungsaufwand maßgeblich steuert. Dieser Grundsatz würde verfehlt, wenn Anforderungen an die artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme gestellt würden, die keinen für die Planungsentscheidung wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen und außerhalb jedes vernünftigen Verhältnisses zu dem damit erreichbaren Gewinn für Natur und Umwelt stehen würden. Das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten, Entnahme, Beschädigung, Zerstörung der Entwicklungsformen) ist ausgeschlossen. Bereits der hierfür zugrunde zu legende Maßstab der Signifikanz, wonach innerhalb der Plangebietsflächen ein Aktivitätsschwerpunkt von Arten vorkommen muss, ist nicht einschlägig. Das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bezogen auf den Erhaltungszustand der örtlichen Populationen ist nicht einschlägig. Es werden keine erheblichen Störungen



mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand von Lokalpopulationen erwartet. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist immer dann anzunehmen, wenn sich als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert. Bei häufigen und weit verbreiteten Arten führen kleinräumige Störungen einzelner Individuen im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot. Die im Plangebiet vorkommenden und im Rahmen der Bestandsbegehungen beobachteten Vogelarten sind verbreitete Arten, die auch in Siedlungsbereichen brüten, soweit geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind. Aufgrund der Lage im Umfeld bestehender Siedlungsflächen ist davon auszugehen, dass es sich überwiegend um störungsunempfindliche, ungefährdete Arten des Siedlungsraumes handelt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und in Anbetracht der umliegenden Flächen wird kein Konfliktniveau erreicht, welches eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Fledermäuse und oder Vögel erwirken könnte. Gleiches gilt für den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Hierbei geht es nicht um den „Lebensraum“ oder um „Lebensstätten“ (insbesondere nicht um Nahrungshabitate), sondern ganz eng um „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“. Es geht auch nicht um eine irgendwie geartete Beeinträchtigung, sondern ganz konkret um die „Beschädigung und Zerstörung“ von Fortpflanzungs- und Lebensstätten. Potenzielle Quartiere sind hierbei nicht betrachtungsrelevant, sondern nur tatsächlich genutzte Quartiere. Der Verlust von einzelnen Tagesverstecken oder Zwischenquartieren bzw. von einzelnen zur Brut geeigneten Strukturen in einer siedlungsgeprägten Umgebung mit hohem Ausweichpotenzial und Vorkommen von ausschließlich ungefährdeten Vogelarten schränkt in der Regel die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht ein.

### 13. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des BBP/GOP umfasst eine Fläche von gerundet ca. 1,53 ha und teilt sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet:	1,10 ha	71,90 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen inkl. Flächen des Straßenbegleitgrüns:	0,32 ha	20,92 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung:	0,04 ha	2,61 %
Öffentliche Grünflächen:	0,07 ha	4,57 %
<b>Geltungsbereichsgröße gesamt:</b>	<b>1,53 ha</b>	<b>100,00 %</b>

Aufgrund der gewählten Flächeneinheit (in Hektar), der Rundung auf nur zwei Stellen hinter dem Komma sowie der geringen Größe (ca. 35 m<sup>2</sup>) ist in der obigen Auflistung die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „,Elektrizität/Trafostation“ nicht gesondert ausgewiesen.

Derzeit befinden sich im Plangebiet ca. 0,07 ha versiegelter/ teilversiegelter (asphaltiert, geschottert) Flächen („Frankenstraße“, Feldwege).

Zu einer Vollversiegelung wird es erfahrungsgemäß im Bereich der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweck-

bestimmung kommen. Der rechnerische Umfang zu erwartender Neuversiegelung in Höhe von ca. 0,36 ha (ca. 0,32 ha + ca. 0,04 ha, s. oben) reduziert sich durch die nicht versiegelten Flächen des Straßenbegleitgrünes im Umfang von ca. 0,05 ha sowie durch die bereits versiegelten Flächen im Umfang von ca. 0,07 ha auf tatsächlich voraussichtlich ca. 0,24 ha (ca. 0,36 ha – ca. 0,07 ha – ca. 0,05 ha).

Auf Grundlage der festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 dürfen unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO max. 60 % der Wohngebietsflächen, demnach max. ca. 0,66 ha der festgesetzten Wohngebietsflächen überbaut/versiegelt werden. Unter Berücksichtigung der oben genannten Zahlen beträgt die rechnerische Eingriffsfläche, d. h. die erstmalig rechnerische Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Bau- und Verkehrsflächen abzüglich der bereits versiegelten/überbauten Flächen und der Flächen des Straßenbegleitgrüns voraussichtlich insgesamt ca. 0,90 ha (ca. 0,66 ha + 0,24 ha).

## **14. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN**

Aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht gelten die in Teil A. Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen. Die in der Planurkunde, in der Planbegründung und in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus des Marktes Eggolsheim (Hauptstraße 27, 91330 Eggolsheim, Flur im Erdgeschoss) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

## **B. UMWELTBERICHT**

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

##### **1.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Ziel des BBP/GOP ist die planungsrechtliche Sicherung bisher im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzter Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO, als öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Es ist Aufgabe des Marktes Eggolsheim alles zu unternehmen, um das gesamte Gemeindegebiet als Wohnstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört auch die Ausweisung neuer Bauflächen mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubür-

gern/-innen in die und den Verbleib von „Bestandsbürgern“ in der Gemeinde zu gewährleisten/zu fördern. Diese Absicht zielt darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. zu einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen kommunalen Einrichtungen der Daseinsvor- und der Daseinsfürsorge sowie des sozialen und kulturellen Lebens (z. B. Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek) und der zur Verfügung gestellten öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Kanalunterhalt, der Trinkwasserversorgung) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern. Der Markt Eggolsheim profitiert von jedem/jeder Neubürger/-in bzw. Zuzug. Insofern verfolgt er gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB das städtebauliche Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge usw.) zu sorgen. Der Markt Eggolsheim verfolgt weiterhin das Planungsziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.2.1 Angaben zum Standort mit Bestandsbeschreibung

Die Marktgemeinde Eggolsheim liegt im oberfränkischen Landkreis Forchheim, östlich des „Main - Donau - Kanals“, beiderseits entlang der ICE - Strecke „Nürnberg - Erfurt“, beiderseits entlang der Bundesautobahn BAB A 73 und ca. 5,6 km Luftlinie nördlich des Zentrums der Großen Kreisstadt Forchheim. Das Plangebiet gehört zum Hauptort Eggolsheim. Die Geltungsbereichsflächen liegen östlich des „Main - Donau - Kanales“, östlich der St 2244, zwischen der ICE - Strecke im Westen, der BAB A 73 im Osten und nördlich der Kreisstraße Kr FO 4. Das Plangebiet befindet sich hier in östlicher Verlängerung der „Rinnigstraße“, östlich der „Frankenstraße“ und nordöstlich der „Bahnhofstraße“.

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil durch teils intensiv, teils extensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Im Falle der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 729 und 730 (beide Gmkg. Eggolsheim) handelt es sich um Ackerflächen mit Wintergetreide. Bei der Erstbegehung (30.04.2020) konnten Güllespuren festgestellt werden. Die Ackerfläche schließt an ihrem Südrand mit einem 1,0 m - 4,5 m breiten Saum ab, welcher im Westen auf einer Länge von bis zu 80 m von Gehölzen (u. a. Feld - Ahorn, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Rose, Hasel), Gräsern und untergeordnet Kräutern (u. a. Knoblauchsrauke) geprägt ist. Der östliche Saumteil stellt sich als Scherrasenstreifen dar. Der Westrand des Grundstückes Fl.-Nr. 730 (Gmkg. Eggolsheim) besteht aus ca. 1,50 m - 2,0 m breiten, artenarmen Saum, einer ca. 3,0 m - 3,50 m breiten Scherrasenfläche, die mit einem ca. 1,0 m breiten, artenarmen und grasreichen Saum zur Bebauung hin abschließt. Bei den Grundstücken Fl.-Nr. 726 - 728 (alle Gmkg. Eggolsheim) handelt es sich um Grünlandbrachflächen. Kennzeichnende Arten sind u. a. die Wilde Karde, Rainfarn, Löwenzahn, Labkraut, Ampfer, Raps und Schafgarbe. Die Fl.-Nr. 726 und 727 (beide Gmkg. Eggolsheim) sind hierbei artenärmer und grasbetonter. Hier hat sich im Rah-



men der Sukzession zwischenzeitlich bis zu ca. 1,50 m hoher Gehölzaufwuchs eingestellt (u. a. Rose).

Die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 724 und 725 (beide Gmkg. Eggolsheim) stellen sich als Intensivgrünland dar (v. a. mit Luzerne und Löwenzahn). Es schließt am Nordrand ohne einen erkennbaren Saum gegenüber der angrenzenden, außerhalb des Plangebietes liegenden Ackerfläche ab.

Am Westrand schließen die landwirtschaftlichen Nutzflächen (Fl.-Nr. 724 - 729, alle Gmkg. Eggolsheim) mit einem ca. 0,50 m bis 3,5 m breiten, gehölzfreien, artenarmen Saum ab, welcher sich auf den östlichen Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 731 (Gmkg. Eggolsheim) befindet.

Weitere Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 731 (Gmkg. Eggolsheim) stellen sich wie folgt dar: Im Norden auf einer Länge von ca. 4,0 m ist ein ungemähter, selten genutzter Wiesenweg zu erkennen. Südlich daran schließt sich auf einer Länge von ca. 11,0 m eine Scherrasenfläche an. Auf einer Länge von ca. 64,0 m stellt sich der größte Anteil des im Plangebiet liegenden Grundstücksteiles der Fl.-Nr. 731 (Gmkg. Eggolsheim) als geschotterter Weg (noch nicht ausgebaute „Frankenstraße“) dar. Im Süden schließt auf ca. 8,0 m Länge ein Scherrasen an. Der Scherrasen schließt zur Wohnbebauung im Westen mit einem ca. 1,0 m breiten, nährstoffreichen und gräserbetonten Saum ab, auf dem einzelne Paletten lagern.

Die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 1816/5 (Gmkg. Eggolsheim, „Frankenstraße“) östlich der vorhandenen Wohnbebauung bestehen im Norden aus Scherrasenflächen und im Süden aus provisorisch geschotterten Flächen.

Die Flächen des Grundstückes Fl.-Nr. 1826/1 (Gmkg. Eggolsheim) stellen sich als provisorisch geschotterte Verkehrsflächen dar.

Die im Plangebiet befindlichen Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 1835 (Gmkg. Eggolsheim) sind im Übergang zur Fl.-Nr. 1831/1 (Gmkg. Eggolsheim) als Scherrasen ausgebildet. Die darüber hinaus gehenden Flächen sind als geschotterte Verkehrsflächen anzusprechen.

Im Falle des Grundstückes Fl.-Nr. 719 (Gmkg. Eggolsheim) im Südosten des Plangebietes handelt es sich um einen ausgebauten Wirtschaftsweg, der beiderseits von schmalen, artenarmen Saumstreifen geprägt ist. In den Saumstreifen befinden sich Entwässerungsgräben, die zum Zeitpunkt der Begehungen trocken waren.

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten von ca. 255,5 m ü. NN um ca. 1,0 m auf ca. 254,50 m ü. NN. Dies entspricht auf einer Länge von ca. 160 m einem Diagonalgefälle von ca. 0,63 %. Insgesamt handelt es sich um ebenflächiges und topographisch unproblematisches Gelände.

Die Situation zum Zeitpunkt der Bestandsbegehungen ist im Bestandsplan (s. Anlage 1 zur Planbegründung mit Umweltbericht) dargestellt.

#### 1.1.2.2 Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden

Die Geltungsbereichsgröße des BBP/GOP (Teilfläche 1) beträgt ca. 1,53 ha. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung (Gmkg.) Eggolsheim, wird



- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 733/1 und 723 (Ackerflächen) bzw. 731 und 719 (beides Wirtschaftswege),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1854/2 und 1922/6 (beide mit gewerblich genutzten Gebäuden/Hallen mit Randeingrünung), 1922/5, 1930/1, 1931 und 1932 (jeweils Privatgrundstücke mit Wohnhaus, Nebengebäuden, Gartenflächen), 707 (Wirtschaftsweg) und 708 (Ackerfläche),
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 733/1 (Ackerfläche), 1816/4 (Privatgrundstück mit Wohnhaus, Nebengebäude, Gartenflächen), 1816/5 („Frankenstraße“), 1816/8, 1826/1, 1831/1 (jeweils Privatgrundstücke mit Wohnhaus, Nebengebäuden, Gartenflächen), 1835 („Frankenstraße“) und 1836/2, 1852/2 und 1932 (jeweils Privatgrundstücke mit Wohnhaus, Nebengebäude, Gartenflächen) und 1859/2 („Rinnigstraße“) sowie
- im Osten durch die Grundstück mit den Fl.-Nr. 719 (Wirtschaftsweg), 710 - 715 (alles Ackerflächen) und 695 (Wirtschaftsweg)

begrenzt und umfasst voll- oder teilflächig (TF) die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 695 (TF), 719 (TF), 724 - 730, 731 (TF), 1816/5 (TF), 1835 (TF), 1852/2 (TF), 1859/2 (TF).

Die Teilfläche 1 (eigentliches Plangebiet) teilt sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet:	1,10 ha	71,90 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen inkl. Flächen des Straßenbegleitgrüns:	0,32 ha	20,92 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung:	0,04 ha	2,61 %
Öffentliche Grünflächen:	0,07 ha	4,57 %
<b>Geltungsbereichsgröße gesamt:</b>	<b>1,53 ha</b>	<b>100,00 %</b>

Aufgrund der gewählten Flächeneinheit (in Hektar), der Rundung auf nur zwei Stellen hinter dem Komma sowie der geringen Größe (ca. 35 m<sup>2</sup>) ist in der obigen Auflistung die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „„Elektrizität/Trafostation“ nicht gesondert ausgewiesen.

Derzeit befinden sich im Plangebiet ca. 0,07 ha versiegelter/ teilversiegelter (asphaltiert, geschottert) Flächen („Frankenstraße“, Feldwege).

Zu einer Vollversiegelung wird es erfahrungsgemäß im Bereich der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung kommen. Der rechnerische Umfang zu erwartender Neuversiegelung in Höhe von ca. 0,36 ha (ca. 0,32 ha + ca. 0,04 ha, s. oben) reduziert sich durch die nicht versiegelten Flächen des Straßenbegleitgrünes im Umfang von ca. 0,05 ha sowie durch die bereits versiegelten Flächen im Umfang von ca. 0,07 ha auf tatsächlich voraussichtlich ca. 0,24 ha (ca. 0,36 ha – ca. 0,07 ha – ca. 0,05 ha).

Auf Grundlage der festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 dürfen unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO max. 60 % der Wohngebietsflächen, demnach max. ca. 0,66 ha der festgesetzten Wohn-



gebietsflächen überbaut/versiegelt werden. Unter Berücksichtigung der oben genannten Zahlen beträgt die rechnerische Eingriffsfläche, d. h. die erstmalig rechnerische Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Bau- und Verkehrsflächen abzüglich der bereits versiegelten/überbauten Flächen und der Flächen des Straßenbegleitgrüns voraussichtlich insgesamt ca. 0,90 ha (ca. 0,66 ha + 0,24 ha).

Zum Geltungsbereich des BBP/GOP gehört das im Marktgemeindegebiet liegende, im Eigentum des Marktes Eggolsheim befindliche Grundstück mit der Fl.-Nr. 5667 (Gmkg. Eggolsheim, Teilfläche 2). Dieses befindet sich ca. 1,85 km Luftlinie östlich des Baugebietes, östlich der BAB A 73 am nordöstlichen Siedlungsrand des Hauptortes Eggolsheim und hier direkt nördlich am Fließgewässer „Brettig“. Das Grundstück wird künftig teilflächig für die Kompensation des mit der Hochwasserfreilegung des Baugebietes verbundenen Retentionsraumverlustes in Anspruch genommen und wird

- im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 5682 (Grabenstruktur mit Gehölzbestand),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 5668 (Fließgewässer „Brettig“ mit Begleitgehölzen) und 5640 (Fließgewässer „Brettig“ mit Begleitgehölzen),
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 5681 (Ackerflächen, Wirtschaftsweg) sowie
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 5666 (Acker-, Wiesenfläche)

begrenzt.

Zum Geltungsbereich gehören auch die Flächen zur Realisierung der planexternen Maßnahmen des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleiches (externe Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen). Es handelt sich hierbei um das im Marktgemeindegebiet liegende, im Eigentum des Marktes Eggolsheim befindliche Grundstück mit der Fl.-Nr. 1602 (Gmkg. Drosendorf, Teilfläche 3). Hier ist der notwendige, naturschutzfachliche Ausgleich im Umfang von ca. 0,47 ha festgesetzt. und wird

- im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1601 (Grünland, Brach-/Ruderalfläche),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1627 (Wirtschaftsweg),
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1602 (Ausgleichsfläche mit geplanter Streuobstbestand) sowie
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1602 (Grünland)

begrenzt.

### 1.1.2.3 Beschreibung der wesentlichen Planfestsetzungen

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Vollgeschos-



sen, mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m und mit Zelt-, Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdächern. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4, die maximal zulässige Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Weiterhin gelten im Wesentlichen folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

- Betroffen sind Festsetzungen zur Definition der maximal zulässigen Höhenlage der Oberkante Rohfußboden Erdgeschossniveau (OK RFB EG) von Hauptgebäuden.
- Baufenster definieren die überbaubaren Grundstücksflächen. Ergänzend regeln Festsetzungen die Platzierung/Positionierung und Zulässigkeit von Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO sowie von Stellplätzen, Carports und Garagen.
- Festgesetzt sind öffentliche Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung des Wohngebietes.
- Festgesetzt sind Pflanzgebote zur privaten Grundstückseingrünung, Erhaltungsgebote zur Eingrünung der öffentlichen Flächen, interne/externe naturschutzfachliche Ausgleichsflächen sowie Maßnahmen zur Dachbegrünung sowie Hinweise/Empfehlungen zur Fassadenbegrünung
- Festgesetzt sind externe Ausgleichsmaßnahmen/-flächen zur Kompensation der mit durch das Baugebiet verursachten, unvermeidbaren Eingriffe.
- Festgesetzt sind externe Ausgleichsmaßnahmen/-flächen zur Kompensation des mit der Hochwasserfreilegung der Geltungsbereichsflächen verbundenen Retentionsraumausgleiches.
- Festgesetzt sind Maßnahmen zum Artenschutz (z. B. bei der Ausführung von Einfriedungen, Vorgaben zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung, Vorgaben zu den zu verwendenden Gehölzarten).

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden**

### **1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)**

§ 18 Abs. 1 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Baurecht. Demnach gilt: „Sind auf Grund der Aufstellung (...) von Bauleitplänen (...) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“ Auf dieser Grundlage wird die Eingriffs-/Ausgleichsregelung zeitlich in die Bauleitplanung vorverlagert (obwohl der Eingriff erst durch Verwirklichung des Bauvorhabens selbst erfolgt). Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.2 („Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 12/2023)“) wird verwiesen. Unabhängig davon gelten die Vorgaben des § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz mit der für die Bauleitplanung relevanten Modifikation des § 44 Abs. 5 BNatSchG), des § 45 BNatSchG (Ausnahme von Verboten), der gesetzliche Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. gemäß Art. 23 BayNatSchG

und die flächenbezogenen Ausweisungen geschützter Teile von der Natur und Landschaft (z. B. Landschaftsschutzgebiete) eigenständig weiter.

### 1.2.2 Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 12/2023)

Im Rahmen der Bauleitplanung sowie der Umweltprüfung (UP) sind die diesbezüglich relevanten Vorgaben des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB, insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) sowie § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB (Begründung zum Bauleitplannentwurf, Umweltbericht) zu beachten. Dies ist - wie mit Blick auf den BBP/GOP und auf den Umweltbericht festzustellen ist - geschehen. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB legt fest, dass in der UP die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist ferner das Ergebnis der UP in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Bundesgesetzgeber hat damit der Sache nach festgeschrieben, dass die UP letztlich nur eine bestimmte, verfahrensrechtlich gesteuerte Form der Sammlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ist. Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes sind durch die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und §§ 2 a und 4 c BauGB vorgegeben und wurden auf dieser Grundlage umgesetzt. Die Checkliste der relevanten Umweltbelange gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Vorschriften des § 1 a BauGB ist abgearbeitet und bei der Ausführung des Umweltberichtes berücksichtigt.

### 1.2.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen auf Basis des BBP/GOP ist nicht zu erkennen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich weder um Flächen, denen im Hinblick auf Natur- und Artenschutz bzw. auf den Schutz von Natur und Landschaft gegenüber anderen Nutzungen Vorrang einzuräumen wäre, noch um besonders seltene und/oder besonders schützens-/erhaltenswerte Flächen/Strukturen mit geringer ökologischer Belastbarkeit. Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage in Folge des BBP/GOP kann der Markt Eggolsheim nicht erkennen. Aufgrund der geplanten Art der Nutzung und des Umfangs der Bauflächenausweisungen ist er hierfür nicht geeignet.*

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale

der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der Markt Eggolsheim hat in seiner Planbegründung (s. Teil A. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“) dargelegt, warum im Rahmen des BBP/GOP keine Innenentwicklung erfolgt/erfolgen kann.*

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es entsteht eine Siedlungserweiterungsfläche in direkter Anbindung an einen hierfür geeigneten Siedlungsflächenbestand.*

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die bestehende „Frankenstraße“ wird baulich ergänzt/ verlängert/f ortgeführt. Zur Entlastung des bestehenden Verkehrswegenetzes sowie zur optimierten Erschließung/Anbindung des neuen Baugebietes ist darüber hinaus eine ergänzende Anbindung an die „Rinnigstraße“ vorgesehen.*

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum sollen geschaffen oder erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP sichert Flächen zur Schaffung neuen Wohnraumes.*

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (z. B. Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend erfolgen sollen. Der Markt Eggolsheim hat die geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt und begründet. Bei der Bereitstellung von Baulandflächen zur Realisierung eines neuen Wohngebietes handelt es sich um einen Belang im öffentlichen Interesse. Aus den getroffenen Festsetzungen (z. B. Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl, Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen, Verhältnis zwischen Grün-/Wohnbauflächen) geht hervor, wie und in welchem Umfang der BBP/GOP der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. Er ist unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie darauf ausgerichtet, auf Basis der zulässigen Bauformen die vorhandenen Flächen optimal und ef-*

ektiv zu nutzen (z. B. Minimierung des Flächenanteiles von Erschließungsstraßen zu Gunsten von Wohnbauflächen, insofern Erschließung möglichst vieler Bau- mit wenigen Verkehrsflächen). Auch dies trägt zur Schonung der Ressourcen bei.

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauches mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Der BBP/GOP berücksichtigt diesen Grundsatz. Die getroffenen Festsetzungen (z. B. Dachbegrünung, Pflanz-, Erhaltungsgebote, Verhältnis zwischen Grün-, Bau- und Verkehrsflächen, Verbot von Kies-/Schotterflächen, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge) tragen zu einer klimagerechten Planung bei.*

- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Das Plangebiet liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und nicht in einem Verdichtungsraum. Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Dies ist geschehen. Der Markt Eggolsheim hat geprüft, ob das Plangebiet innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Es liegt innerhalb wassersensibler Bereiche sowie eines faktischen Überschwemmungsgebietes. Hierauf hat der Markt Eggolsheim planerisch reagiert. Darüber hinaus gewährleistet der BBP/GOP ein gesichertes Maß nicht überbaubarer Frei-/Grünflächen und berücksichtigen insofern die Vorgaben des LEP. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Das Plangebiet liegt innerhalb von Flächen mit geringer Kaltluftproduktionsfunktion, laut der Schutzgut- und Zielkarte des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) für die Region „Oberfranken - West (4)“, jedoch nicht innerhalb von Flächen, die einen Beitrag zum Kalt- und/oder zum Frischlufttransport (Kaltlufttransportwege, Kaltluftammelwege, Frischlufttransportwege) leisten. Auch aufgrund der Größe handelt es sich nicht um die*

*Überplanung stadtklimarelevanter Freiflächen. Frischluftentstehungsgebiet (Waldflächen) werden nicht überplant.*

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (s. Kap. 3.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der Markt Eggolsheim hat für eine optimierte Erschließungskonzeption (nahezu vollständige, beiderseitige Bebaubarkeit, wenig Verkehrsfläche zu Gunsten vieler Bauflächen) Rechnung getragen. Ziel ist es, mit wenig Verkehrsflächen große Bauflächen zu erschließen. Die gewählte Festsetzung hinsichtlich der Bauform (Einzel-/Doppelhäuser) eröffnet die Möglichkeit zu verdichtetem Wohnen im Sinne des Grundsatzes 3.1 (LEP). Der Plangeber hat im Rahmen seiner städtebaulichen Überlegungen und Zielvorstellungen der aktuellen Marktsituation und Nachfrage (kleine bis mittelgroße Baugrundstücke mit freistehenden Einzel-/Einfamilienhäusern, Doppelhäusern) sowie dem städtebaulichen Bestand im Umfeld des Plangebietes (Einfamilienhausbebauung) den Vorrang eingeräumt, da dies unverändert aktuell die attraktivste und am stärksten nachgefragte Kombination darstellt. Wesentliches städtebauliches Argument für die getroffene Planungsentscheidung ist die Wahrung eines baulich einheitlichen Kontextes zwischen der bestehenden Siedlungsflächencharakteristik und dem neuen Baugebiet. Darüber hinaus soll durch den Verzicht auf verdichtete Bauweisen (z. B. mit Mehrfamilienhäusern) eine zu starke Bevölkerungszunahme im Plangebiet zum Wohle und im Interesse der bereits ansässigen Bevölkerung vermieden werden. Auf die Ausführungen zu den Grundsätzen 1.2.1, 1.2.2, 1.2.6 (LEP) wird verwiesen. Diese gelten hier entsprechend. Der Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Erhaltung und an der angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt ökologische, ökonomische, soziale und baukulturelle Aspekte.*

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine Zersiedelung der Landschaft kann nicht festgestellt werden. Geplante Bauflächenausweisungen erfolgen im Anschluss an bestehende Bau-/Verkehrsflächen. Mit Blick auf die Planzeichnung sind weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren.*

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. Kap. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht vorhanden. Es kommt zur Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Acker, Intensivgrünland, Grünlandbrache). Gemäß amtlicher Bodenschätzung handelt es sich bei den im Plangebiet liegenden Böden um sandigen Lehm der Zustandsstufe 4 - 5 (mittlere - geringe Ertragsfähigkeit, humushaltige bis ca. 30 cm mächtige Krume mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund bzw. mit einer Krume die sich auch deutlich von einem verdichteten Untergrund absetzt; Untergrund lässt aber Durchwurzelung noch zu bzw. lässt nur noch eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zu) und um Böden des Alluviums, also um junge Schwemmlandböden in den Talniederungen im Sinne von Ackerland mit Boden-/ Ackerzahlen von 60/60 bzw. in der Nordostecke um Böden mit Boden-/Ackerzahlen von 54/54. Die Flächen liegen über dem landkreisweiten Durchschnitt (Ackerzahl von 42). Aus den in Teil B. Kapitel 1.1.1 („Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes“) genannten Gründen kann der Markt Eggolsheim dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen keinen Vorrang einräumen.*

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es handelt sich um einen integrierten Standort, der für eine weitere, sinnvolle und maßstabsgerechte Siedlungsflächenerweiterung geeignet und durch bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche erreichbar und erschlossen ist. Dies trägt zu einer Minimierung des Erschließungsaufwandes, der Erzeugung der durch künftigen Fahrverkehr verursachten Emissionen bzw. des dadurch veranlassten Energieverbrauches bei. Die hier neu errichteten Gebäude müssen/werden hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauches den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen. Der BBP/GOP enthält Vorgaben und Empfehlungen, die zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienzsteigerung beitragen (z. B. Empfehlungen zur Gebäudeausrichtung, zur Bauweise, zum Einsatz und zur Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie).*

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP gibt hierzu erste Hinweise.*

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen zum Grundsatz 1.1.3 (LEP) wird verwiesen. Die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt gemäß den gesetzli-*

*chen Vorgaben in dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele notwendig ist. Dem Erhalt von Natur und Landschaft kann kein Vorrang eingeräumt werden. Die Plangebietsflächen spielen als Raum für eine aktive Erholung der Öffentlichkeit/Allgemeinheit keine Rolle (Privatgrundstücke, keine Erholungsstrukturen vorhanden wie Sitzgelegenheiten, Aussichtspunkte, Spielplätze, schattenspendende Gehölze usw.). Jedoch spielen sie für die passive Erholung, insbesondere für den optisch - ästhetischen Landschaftsbildgenuss für die derzeit noch in Ortsrandlage befindlichen Wohngrundstücke (Blick in die freie Kulturlandschaft, Naturbeobachtung) sowie für Spaziergänger, Radfahrer, Jogger, Walker o. ä. entlang der das Plangebiet im Westen und Osten flankierenden Feldwege und Straßen eine Rolle. Den in Folge des BBP/GOP ausgelösten, teilflächigen Verlust bisher freier Landschaftsflächen betrachtet der Markt Eggolsheim als nicht erheblich. Es handelt sich um eine räumlich nachvollziehbar abgegrenzte Ergänzung der bestehenden Siedlungsfläche. Darüber hinausgehende, außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende Flächen bleiben als Erholungsraum und Lebensgrundlage für den Menschen erhalten.*

- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden (s. Kap. 7.1.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Bei den überplanten Bereichen handelt es sich nicht um ökologisch bedeutsame Naturräume im Sinne des LEP. Wertvolle Grünlandbereiche und/oder Fließgewässer dritter Ordnung sind nicht vorhanden bzw. werden vom BBP/GOP nicht tangiert, ebenso keine Streuobstbestände.*

- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Wanderkorridore zu Wasser und in der Luft bleiben unbeeinträchtigt. Durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme und durch die Bauflächenausweisung kommt es teilflächig zu einem Verlust landgebundener Lebensräume bzw. zu einer Verschiebung von Lebensraumspektren. Wildwechsel o. ä. konnten nicht festgestellt werden, so dass diesbezügliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Darüber hinaus sind zukünftig Umläufigkeiten und Ausweichmöglichkeiten für landgebundene Tierarten bei ihrer Bewegung im Raum vorhanden. Ergänzend sieht der BBP/GOP eingriffsmindernde Maßnahmen vor, die dem Schutz insbesondere der Fauna dienen (z. B. Verbot von Einfriedungsmauern, festgesetzter Bodenabstand von Zäunen, insektenfreundliche Beleuchtung, Pflanz-, Erhaltungsgebote, Vorgaben zur Verwendung von Bienennährgehölzen).*

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP sieht Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf das Grundwasser, zum Schutz des Baugebietes vor ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser aus den benachbarten Außeneinzugsgebieten sowie zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung/-nutzung vor.*

- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten, jedoch innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes. Ein schmaler Streifen am nördlichen Geltungsbereichsrand liegt innerhalb eines sog. wassersensiblen Bereiches. Der BBP/GOP trifft Festsetzungen und gibt Hinweise und Empfehlungen bezüglich des Schutzes künftiger baulicher Anlagen gegenüber dem Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. gegenüber hohen Grundwasserständen. Ergänzend sind Festsetzungen getroffen, die einem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und auch damit dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen.*

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Bau-, Boden- und/oder sonstige Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.*

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP läuft den Zielen und den Grundsätzen des LEP nicht zuwider.

- 1.2.4 Regionalplan „Region Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 06/2023; Fortschreibung Ziel B VI „Siedlungswesen“)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- Die räumliche Ordnung und Entwicklung soll dazu beitragen, zwischen den Teilräumen der Region unausgewogene Strukturen abzubauen oder zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft der Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu verstärken (A I 2 (Z), RP).



Hierzu wird festgestellt:

*Der Markt Eggolsheim ist davon überzeugt, dass der BBP/GOP ein Bestandteil ist, der zur Umsetzung dieses Leitbildes beiträgt. Eine Beeinträchtigung des Wertes der freien Landschaft im Umfeld des Hauptortes Eggolsheim bzw. innerhalb seiner Siedlungsflächen als Erholungsraum in Folge der Ausweisung des geplanten Baugebietes kann nicht festgestellt werden. Bereits bedingt durch die vergleichsweise geringe Größe ist das Plangebiet hierfür nicht geeignet, zumal die überplante Fläche für eine aktive Erholung durch die Öffentlichkeit/Allgemeinheit ohne Bedeutung ist und sich zukünftig auch die passive Erholungseignung (optisch - ästhetischer Landschaftsbildgenuss) nicht verändern bzw. verschlechtern wird.*

- Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden (A I 5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es ist nicht zu erkennen, wie in Folge des BBP/GOP die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft erheblich beeinträchtigt werden könnte, zumal die Planung Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorsieht und insofern der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft berücksichtigt ist.*

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen (z. B. Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes o. ä.) soll hingewirkt werden. Dazu soll vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden (A II 1.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) und in Teil A. Kapitel 6.1.1 („Ziele (Z) der Raumordnung“) wird hingewiesen. Diese gelten hier entsprechend. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 7.6 („Geothermie“), 8.4 („Verkehrsflächen“), 10 („Immissionsschutz“) und 11. („Umweltbezogene Belange“) hingewiesen. Schalltechnische Untersuchungen liegen vor. Auf deren Grundlage sind Festsetzungen zum gegenseitigen Schutz zwischen den bestehenden und den geplanten Siedlungsflächen erarbeitet. Eine Überlastung des örtlichen/ überörtlichen Verkehrsnetzes in Folge der Baugebietsausweisung ist nicht zu befürchten. Hinsichtlich der Luftreinhaltung gelten die aktuellen, einschlägigen Gesetze, Verordnungen, DIN - Normen usw.*

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden (s. Kap. A II 2.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der Begründung zu Punkt A II 2.2 (RP) ist folgendes zu entnehmen: „Zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes ist die Sicherung des*

*natürlichen Potenziales notwendig. Deshalb müssen sich die Nutzungsansprüche an die Landschaft grundsätzlich an der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren. Diese ist aufgrund der Naturausstattung und bestehender Vorbelastungen in den einzelnen Teilräumen der Region sehr unterschiedlich ausgebildet. Veränderungen der Funktionsfähigkeit können bereits eintreten, wenn ein Faktor des Naturhaushaltes belastet wird. Deshalb hat ein Nutzungsanspruch grundsätzlich dort seinen günstigen Standort, wo er Naturhaushalt und Landschaftsbild am wenigsten beeinträchtigt.“ Bei dem gewählten Standort handelt es sich um Flächen, die ausreichend leistungsfähig sind, die Folgen der Planung bewältigen zu können. Aufgrund der „Vorbelastungen“ bzw. der bereits bestehenden Prägung hält der Markt Eggolsheim den Standort auch unter dem Aspekt des Landschaftsbildes für geeignet. Es handelt sich nicht um nicht bzw. nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche, die vorrangig zu erhalten wären. Die sog. „freie Landschaft“ existiert in Wirklichkeit kaum noch. Nur noch in wenigen Landschaftsräumen sind im Umkreis von 15 Gehminuten bzw. 1,5 km keine Bauten, Straßen oder Hochspannungsleitungen anzutreffen. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche haben wegen ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion und als Regenerationsräume für die Tierwelt und für den erholungssuchenden Menschen große Bedeutung. In der Region sind gemäß den Ausführungen in der Begründung zum RP nur noch einige größere, geschlossene Waldgebiete diesen bisher unbeeinträchtigten Landschaftsräumen zuzurechnen. Demnach gehören die Plangebietsflächen nach dem Verständnis des RP nicht zu den unter diesem Aspekt zu schützenden Landschaftsräumen. Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Benachbarte Waldflächen sind gleichfalls nicht betroffen. Einen Widerspruch bzw. einen unzulässigen Konflikt kann der Markt Eggolsheim nicht erkennen. Es ist auch nicht ersichtlich, wie in Folge der Baugebietsausweisung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der Ausweisung des Plangebietes kann eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft vor Ort nicht diagnostiziert werden. Hier ist nach Einschätzung des Plangebers von einer geringen Beeinträchtigung des örtlichen Landschaftsbereiches auszugehen.*

- Die wertvollen Landschaftsteile der Region sollen als ein Netz von Naturparken, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen gesichert, entwickelt und im notwendigen Umfang gepflegt werden (s. Kap. A II 2.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Wertvolle Landschaftsteile im Sinne des RP sind nicht vorhanden.*

- In allen Teilen der Region, insbesondere in den Verdichtungsräumen, sollen Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Boden soll für neue Vorhaben nur in Anspruch genommen werden, wenn sich diese nicht auf bereits versiegelten Flächen verwirklichen lassen. Baulandreserven sollen mobilisiert und Bauland soll erst dann ausgewiesen werden, wenn bereits ausgewiesene Bauflächen nicht genutzt werden können (s. Kap. B I 1.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP regelt innerhalb seines Geltungsbereiches den maximal zulässigen Versiegelungsgrad. Der Markt Eggolsheim hat begründet, warum die künftig neue Versiegelung/Überbauung notwendig und unvermeidbar ist. Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.1.1 („Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes“) wird verwiesen. An dieser Stelle hat sich der Plangeber u. a. mit den Aspekten der Aktivierung von Baulandreserven und der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Der Markt Eggolsheim hat dargelegt, warum die geplante, neue Bauflächenausweisung alternativlos ist. Durch Festsetzungen stellt der BBP/GOP ein klar definiertes Maß künftig zulässiger Versiegelung sicher.*

- In der gesamten Region soll darauf hingewirkt werden, dass die standorttypischen Lebensräume von wildlebenden Pflanzen- und Tierarten gesichert und vor Eingriffen geschützt werden. Dies gilt insbesondere für geschützte und gefährdete Arten (B I 1.2.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Unabhängig davon, dass diese Punkt gemäß Aussage des RP von der Verbindlichkeit ausgenommen ist, ist festzustellen, dass es sich bei den von der Planung betroffenen Flächen nicht um besonders standorttypische, wertvolle oder seltene Lebensräume handelt, die besonders zu schützen sind. Die Belange von Flora und Fauna sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.*

- Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete sollen so gestaltet werden, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen (B I 2.1.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP trägt dieser Vorgabe mittels Festsetzungen Rechnung (z. B. Festsetzung von Dachbegrünungen, Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung, Pflanz-, Erhaltungsgebote, Vorgabe maximal zulässiger Gebäudehöhen). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Richtung Osten ist auszuschließen. Der Straßendamm/-korridor der mehrspurigen BAB A 73 inkl. des dazugehörigen Straßenbegleitgrüns, hier vorhandener Lärmschutzwälle (in Kombination mit künftigen Lärmschutzwänden) wird die optische Wahrnehmbarkeit der Siedlungsflächen von Eggolsheim aus östlicher Richtung weitestgehend unterbinden/unmöglich machen. In Richtung Süden und Westen hemmen die vorhandenen Siedlungsflächen negativ erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts-/Siedlungsbild, so dass sich dieses mit Blick aus beiden Richtung hier gegenüber dem Status quo nicht verändern wird. Negativ erhebliche Auswirkungen in Richtung Norden sind gleichfalls zu verneinen. Die geplante Erweiterungsfläche wird hier künftig nahezu auf gleicher Linie mit dem bestehenden Siedlungsrand abschließen. Bauliche Entwicklungen in diesem Bereich sind aus Richtung Altendorf mit Blick in Richtung Süden aufgrund der Entfernung nicht wahrnehmbar.*

- In den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Verdichtungsräumen und an den Entwicklungsachsen, soll darauf hingewirkt werden, dass vor-

handene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neue geschaffen werden (s. Kap. B I 2.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Aus den nachfolgenden Ausführungen wird klar, warum und im welchem Umfang die im Plangebiet liegenden Flächen der bisher freien Landschaft in Anspruch genommen werden und der damit verbundene Flächenverlust unvermeidbar ist, will der Markt Eggolsheim seine städtebaulichen Überlegungen umsetzen. Wertvolle Baumbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden.*

- Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden (B II 1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP entspricht diesem Leitbild, wie mit Blick auf die Planzeichnung und die geplanten Neubauflächen im unmittelbaren Kontext mit den vorhandenen Siedlungsflächen festzustellen ist.*

- Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere entgegengewirkt werden (s. Kap B II 1.7 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine solche, bandartige, überörtliche Siedlungsentwicklung zwischen benachbarten Kommunen in Folge des BBP/GOP ist nicht festzustellen.*

- Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden (B II 1.8 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 1.1.1 („Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes“) wird verwiesen.*

- Die Erholungsmöglichkeiten in freier Natur sollen in allen Teilen der Region erhalten und verbessert werden (B III 2 (Z), RP)

Hierzu wird festgestellt:

*Der Markt Eggolsheim kann nicht erkennen, wie sowohl klein- als auch großräumig die Erholungsmöglichkeiten in freier Natur in Folge der Planung beeinträchtigt werden könnten. Bestehende, zu Erholungszwecken nutzbare Feld-, Flur-, Geh- und Radwege o. ä. bleiben unverändert erhalten. Bestehende Verbindungen werden in Folge der Baugebietsausweisung nicht gekappt. Die Geltungsbereichsflächen spielen für eine aktive Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit/Öffentlichkeit keine Rolle. Der BBP/GOP sichert Flächen zur Herstellung einer direkten Verbindung zwischen der neuen Siedlungsfläche und der freien Landschaft (s. „Planstraße C“).*

- Die Siedlungstätigkeit soll sich i. d. R. im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch

Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden (B VI 1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP entspricht diesem Leitbild, wie mit Blick auf die Planzeichnung und die geplanten Neubauflächen im unmittelbaren Kontext mit den vorhandenen Siedlungsflächen festzustellen ist.*

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiet für die Windenergienutzung, für Bodenschätze, für den Hochwasserschutz und/oder für die Wasserversorgung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Flächen des Trenngrüns, nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und gleichfalls nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des RP.

1.2.5 Landschaftsentwicklungskonzept für die Region „Oberfranken - West (4)“ (LEK, Stand: 05/2004)

1.2.5.1 Zielkarte Boden

Gemäß der Zielkarte „Boden“ soll den Plangebietsflächen als Siedlungsgebiet eine „allgemeine Bedeutung“ für die Erhaltung der Bodenfunktion zukommen.

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.5.2 („Zielkarte Wasser“) wird verwiesen. Das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ wird - ebenso wie die übrigen in der Zielkarte ausgewiesenen Siedlungsflächen - die ihm zugedachte Funktion übernehmen.*

1.2.5.2 Zielkarte Wasser

Die Geltungsbereichsflächen sind als Siedlungsgebiet dargestellt.

Hierzu wird festgestellt:

*Durch den Entzug bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen kommt es zu einer Beendigung des Eintrags von Nährstoffen (z. B. Dünger, Nitrate, ggf. Pflanzenschutzmittel) und Pestiziden in den Boden und damit letztlich in das Grundwasser. Mit der Errichtung und dem Betrieb eines „Allgemeines Wohngebietes“ gehen keine besonderen Grundwassergefährdungen einher. Die maximal zulässige Überbauung/Versiegelung mindert das Risiko von Erosion innerhalb der Plangebietsflächen und insofern das Ab-/Ausschwemmen von Schad- und Nährstoffen in das benachbarte Fließgewässer. Im Rahmen des Betriebes eines Wohngebietes kommt es weder zum großmaßstäblichen bzw. gewerblichen Umschlag, zur Handhabung und zur Produktion noch zur ebensolchen Lagerung grundwasserschädigender Materialien (Treibstoffe, Öle,*

*Farben, Lacke, Schmiermittel, hier nur im haushaltsüblichem, allgemein zulässigen Umfang zu erwarten).*

#### 1.2.5.3 Zielkarte Luft/Klima

Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche klassifiziert, in dem der Verbesserung der bioklimatischen Situation eine „geringe Bedeutung“ zukommen soll.

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP wird der Bedeutung des Gebietes durch Festsetzungen gerecht (z. B. Pflanzgebote, festgesetzter, maximal zulässiger Versiegelungsgrad, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, Niederschlagswassermanagement). Das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ wird - ebenso wie die übrigen in der Zielkarte ausgewiesenen Siedlungsflächen - die ihm zugedachte Funktion übernehmen.*

#### 1.2.5.4 Zielkarte Arten/Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches sollen eine „allgemeine Bedeutung“ für die Entwicklung und Erhaltung siedlungstypischer Lebensräume und deren Arten erfüllen.

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP wird der Bedeutung des Plangebietes gerecht (z. B. Pflanzgebote, Vorgaben zur Ausführung von Einfriedungen, insektenfreundliche Beleuchtung, Unzulässigkeit von Stein-/Schottergärten).*

#### 1.2.5.5 Zielkarte Landschaftsbild/Erleben

Dem Plangebiet wird im Hinblick auf die Eignungsfähigkeit für eine naturbezogene Erholung keine Bedeutung zugemessen. Die Flächen sind als Siedlungsflächen gekennzeichnet. Dem Gebiet soll keine besondere für das Landschaftsbild und das Landschaftserleben zukommen.

Hierzu wird festgestellt:

*Die Plangebietsflächen weisen Vorbelastungen des Landschaftsbildes auf (Bau-, Verkehrs-, Siedlungsflächen usw.). Neu entstehende Wohn-/ Hauptgebäude werden sich auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen (z. B. Dach- und Fassadengestaltung, Pflanzgebote, max. zulässige Gebäudehöhen, Randeingrünungsflächen) in das Orts-/Landschaftsbild einfügen.*

#### 1.2.5.6 Zielkarte Historische Kulturlandschaft

Die Zielkarte „Historische Kulturlandschaft“ stuft die Geltungsbereichsflächen als ein Gebiet mit „hervorragender Bedeutung“ für die Sicherung der historischen Kulturlandschaft ein.

Hierzu wird festgestellt:

*Im Plangebiet sind keine Boden-, Bau- und/oder Kulturdenkmäler vorhanden. Der BBP/GOP gibt Hinweise und Informationen im Falle potenzieller Funde. Bei Bedarf werden notwendige, bauvorgreifende Untersuchungen und Sicherungsgrabungen durchgeführt.*

1.2.5.7 Zielkarte innerfachlicher Zielabgleich

Die Zielkarte „Zielabgleich“ stuft das Plangebiet als Siedlungsfläche ein. Vordringlich umzusetzende Ziele aus den Zielkonzepten sind nicht dargestellt.

Hierzu wird festgestellt:

*Weitere Angaben sind nicht notwendig.*

1.2.5.8 Zielkarte Leitbild der Landschaftsentwicklung

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind Flächennutzungen mit begleitenden Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen.

Hierzu wird festgestellt:

*Die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.5.4 („Zielkarte Arten/Lebensräume“) und in Teil B. Kapitel 1.2.5.5 („Zielkarte Landschaftsbild/Erleben“) gelten hier analog.*

1.2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Forchheim (ABSP, Stand: 06/2003)

Nach der Karte 2.2 („Feuchtgebiete - Ziele und Maßnahmen“) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen zur Optimierung des wiesengenutzten Regnitztales als überregional bedeutsame Feuchtgebietsachse unter besonderer Berücksichtigung der Lebensraumsprüche des Weißstorches, wiesenbrütender Vogelarten sowie des Ameisenbläulings (Optimierung von Restflächen, Entwicklung größerer, zusammenhängender, extensiv bewirtschafteter Feuchtflächen, Schaffung von Feuchtverbundstrukturen entlang der Regnitz sowie entlang von Bachläufen und Gräben durch Schaffung extensiv genutzter oder ungenutzter Pufferflächen).

Hierzu wird festgestellt:

*Im Plangebiet sind keine Wiesenflächen vorhanden. Vorkommen des Weißstorches, von Wiesenbrütern und/oder des Ameisenbläulings sind im Plangebiet ausgeschlossen und nicht nachgewiesen. Ebenfalls nicht vorhanden sind Feuchtflächen oder sonstige Feuchtstrukturen. Ein Widerspruch zu den Entwicklungszielen des ABSP liegt daher nicht vor.*

Nach der Karte 2.3 („Trockenstandorte - Ziele und Maßnahmen“) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen zur Erhaltung und Förderung der Regnitzachse als Biotopverbundsystem für Sandrasen, insbesondere im Kerngebiet nördlich von Forchheim.

Hierzu wird festgestellt:

*Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Trockenlebensräume, die im Hinblick auf dieses Entwicklungsziel entsprechend gefördert/entwickelt werden könnten.*

Nach der Karte 3 („Schwerpunktgebiete des Naturschutzes“) liegt das Plangebiet im Bereich Regnitztal (N).

Hierzu wird festgestellt:

*Kenntnisnahme*

1.2.7 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand: 12/2022)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP) zu entwickeln. Der Markt Eggolsheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (festgestellt am 20.02.2001, genehmigt am 03.07.2001, Bekanntmachung der Genehmigung am 18.07.2001). Die letzte FNP-/LSP - Änderung betrifft den Bereich „Bammersdorf - Langer Weg“ (festgestellt am 27.09.2022; Bekanntmachung am 16.12.2022. Der BBP/GOP kann nicht vollständig aus dem FNP/LSP entwickelt werden. Zwar sind hier die im Geltungsbereich des BBP/GOP liegenden Grundstücke mit den Fl.-Nr. 726 - 730 (Gmkg. Eggolsheim) als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, nicht jedoch die gleichfalls zum Plangebiet gehörenden Grundstücke mit den Fl.-Nr. 724 und 725 (beide Gmkg. Eggolsheim). Diese sind als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vollumfänglich Rechnung tragen zu können, hat der Markt Eggolsheim am 24.10.2023 den Beschluss gefasst, den wirksamen FNP/LSP erneut zu ändern und das hierfür notwendige Bauleitplanänderungsverfahren durchzuführen.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

##### **2.1.1.1 Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch**

Die durch den BBP/GOP überplanten Flächen werden nahezu vollständig landwirtschaftlich als Ackerflächen sowie als Wirtschaftswege/Feldwege genutzt. Ihnen kommt als Teil von Erwerbsflächen landwirtschaftlicher Betriebe/Hofstellen eine finanzielle/privatwirtschaftliche und betriebsfunktionale Bedeutung zu.



Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmemittenten (BAB A 73, ICE - Ausbaustrecke) bzw. von landwirtschaftlichen Immissionen (Geruch, Staub, Lärm).

Im Plangebiet fehlen besonders erholungswirksame Strukturen (z. B. Sitz-, Ruhegelegenheiten, Spiel- und Sportinfrastrukturen, Aussichtspunkte, gastronomische Einrichtungen).

Der Geltungsbereich wird im Westen und Osten von Wirtschaftswegen flankiert. Diese dienen neben ihrer primären landwirtschaftlichen Erschließungsfunktion auch Erholungszwecken (z. B. Wandern, Radfahren, Spazieren gehen, Hunde ausführen, Walken).

Das Plangebiet spielt aufgrund seiner Lage sowie seiner Ausstattung für den optisch - ästhetischen Landschaftsbildgenuss eine geringe bis mittlere Rolle (Grund: Vorhandene, intensive landwirtschaftliche Nutzung, Nahbereich der Autobahn). Beeinträchtigungen der Erlebniswirksamkeit in Folge visueller Belastungen (z. B. Autobahn, Hochspannungsfreileitung, bestehende Siedlungsflächen, weitgehend monostrukturierte, ausgeräumte Flur) sind vorhanden.

Laut der Schutzgutkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) für die Region „Oberfranken - West (4)“ wird der Geltungsbereich als städtischer Raum dargestellt und seine Eigenart/Reliefdynamik nicht bewertet. Der Erlebniswert der Landschaft wird gleichfalls nicht bewertet. Für das Landschaftserleben relevante kultur- oder naturhistorische Einzelelemente und/oder Aussichtspunkte sind nicht vorhanden. Herausragende, für Freizeit und Erholung relevante Landschaftsbereiche (z. B. ausgewählte naturkundliche Anziehungspunkte, Geotope, herausragende Landschaftsausschnitte) fehlen, ebenso visuelle Leitlinien mit hoher Intensitätswirkung (z. B. Hangkanten, Felsen, bewegte Topographie bzw. bewegtes Kleinrelief mit abwechslungsreichen Kleinstrukturen, gliedernden Hecken).

#### 2.1.1.2 Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna

Der Geltungsbereich liegt in der „Biogeografischen Region 2 (kontinental)“, in der Großlandschaft „Südwestliche Mittelgebirge/Stufenland (4)“. Nach der naturräumlichen Gliederung liegt er in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkisches Keuper - Liasland (D59)“, in der Naturraumeinheit „Mittelfränkisches Becken (113)“ und hier in der Naturraumuntereinheit „Rednitz-, Regnitz, Pegnitzau (113-B)“. Das Plangebiet gehört zum Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“. Gemäß der Karte der potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns (LfU) liegt das Plangebiet im Bereich des „Flattergras - Buchenwald im Komplex mit Waldmeister - Buchenwald (M2b)“.

Die Plangebietsflächen sind mit Ausnahme der Gehölzbestände (keine Biotopbäume o. ä.) am südlichen Geltungsbereichsrand gehölzfrei. Feuchtbiotop/-strukturen (z. B. Gewässer oder Wasserflächen, Stillgewässer, temporär wechselfeuchte Bereiche, Tümpel, Weiher, Pfützen, grabbare und unbewachsene Strukturen) sind nicht vorhanden, ebenso keine Brach-, Ruderal- und Sukzessionsflächen, Trocken- und Mager- oder sonstige Sonderstandorte sowie Gebäude, Scheunen, Hütten, Keller. Im Wesentlichen sind die Plangebietsflächen von intensivem Ackerbau geprägt, der in den Randbereichen über schmale, nährstoffreiche, überwiegend artenarme, von Gräsern domi-

nierte Säume verfügt. Die Plangebietsflächen sind mit Ausnahme der befestigten Wirtschaftswege unversiegelt.

Das Plangebiet wurde unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten begutachtet (s. Anlage 2). Besondere Artenbeobachtung bzw. Funde artenschutzrechtlich prüfrelevanter Arten konnten nicht gemacht werden. Aufgrund der örtlich vorhandenen Strukturen und Ausstattungselemente sowie der benachbarten Lebensräume wurde erwartungsgemäß das Vorkommen typischer siedlungs-/gebäudebezogener und gehölzbrütender Vogelarten beobachtet. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet von der Artengruppe der Fledermäuse als Jagdgebiet genutzt wird. Geeignete Habitatstrukturen für Fledermaussommer-/winterquartiere und Wochenstuben konnten nicht nachgewiesen werden.

Die aktuelle Lebensraumqualität wird gemäß der Schutzgutkarte „Arten, Lebensräume“ (LEK) nicht bewertet. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche dargestellt. Es spielt laut LEK hinsichtlich kleinflächiger Vorkommen von regional, überregional und landesweit bedeutsamen Lebensräumen keine Rolle. Großflächige Vorkommen von Lebensräumen (z. B. Wiesenbrütergebiete) sind nach Angabe des LEK nicht ausgewiesen/nicht bekannt. Dies deckt sich mit den im Rahmen der Bestandsaufnahmen gewonnenen Erkenntnissen. Hinsichtlich des Entwicklungspotenziales für seltene und gefährdete Lebensräume werden die Plangebietsflächen als „standörtlich ungebunden“ eingestuft.

### 2.1.1.3 Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, digitale geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich das Plangebiet innerhalb der folgenden, geologischen Haupteinheit:

- System: Quartär
- Serie: Pleistozän
- Geologische Einheit: Flussschotter, oberpleistozän (Niederterrasse)
- Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist auf Grundlage der digitalen ingenieurbioologischen Karte von Bayern zum örtlich zu erwartenden Baugrund folgendes festzustellen:

- Baugrundtyp: Nicht bindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert
- Gesteinsbeispiele: Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nicht bindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen
- Mittlere Tragfähigkeit: Mittel bis hoch
- Allgemeine Hinweise: Lokal z. T. mäßig frostempfindlich

Nach der Übersichtsbodenkarten (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ befinden sich die Plangebietsflächen in einem Bereich mit vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol - Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke. Das WWA Kronach hat im Rahmen der Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass in diesen Böden geogen erhöhte Schadstoffgehalte (Nickel, Blei und Zink, vgl. BAG - Einheit 31, Vollzugshilfe Hintergrundwerte) vorliegen können. Dies kann die spätere Verwertungsmöglichkeit von Bodenmaterial einschränken. Daher wird empfohlen, bei der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung ein Fachbüro zu beteiligen (s. Teil A. Kap. 11.1 „Boden und Wasser“).

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag) verbunden sind. Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN EN 1998-1.

Laut der amtlichen Bodenschätzung handelt es sich bei den im Plangebiet liegenden Böden um sandigen Lehm der Zustandsstufe 4 - 5 (mittlere - geringe Ertragsfähigkeit, humushaltige bis ca. 30 cm mächtige Krume mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund bzw. mit einer Krume die sich auch deutlich von einem verdichteten Untergrund absetzt; Untergrund lässt aber Durchwurzelung noch zu bzw. lässt nur noch eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zu) und um Böden des Alluviums, also um junge Schwemmlandböden in den Talniederungen im Sinne von Ackerland mit Boden-/Ackerzahlen von 60/60 bzw. in der Nordostecke um Böden mit Boden-/Ackerzahlen von 54/54. Die Flächen liegen über dem landkreisweiten Durchschnitt (Ackerzahl von 42).

Die anstehenden, natürlichen Böden sind nicht als Böden mit besonderem Biotopotenzial einzustufen, nicht als Böden mit besonderer Archivfunktion bzw. nicht als seltene und/oder gefährdete Böden. Geotope o. ä. liegen nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die das Plangebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Lichtenfels nicht aufgeführt. Auch der wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben.

Hinsichtlich der Gesteinsausbildung ist bis 100 m Tiefe von Locker- über Festgesteinen auszugehen. Der Baugrund wird als mit „hoher Wahrscheinlichkeit grabbar“ eingestuft.

Die Flächen des Geltungsbereiches gehören zum landwirtschaftlichen Erzeugungsgebiet „Nördliches Albvorland (7.8)“. Das Ertragspotenzial ist „gering bis mittel“, was an dem milden bis mäßig warmen sowie mäßig trockenen bis mäßig feuchten Klima in Verbindung mit den hier charakteristischen Tonböden liegt.

Die Schutzgutkarte „Boden“ (LEK) stellt den Geltungsbereich als städtischen Raum (Siedlung) dar und trifft keine weiteren Aussagen (z. B. zur potenziellen

Erosionsgefährdung durch Wind/Wasser, zum Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe).

#### 2.1.1.4 Bestandsbeschreibung Schutzgut Wasser

**Niederschlagsverhältnisse:** Gemäß Angabe des LEK beträgt die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme ca. zwischen 600 mm und 700 mm. Das Gemeindegebiet ist damit als niederschlagsarm zu bezeichnen.

**Grund-/Schichten-/Sickerwasser:** Das Plangebiet liegt nicht innerhalb folgender Flächen/Bereiche:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung

Oberflächennahe Schichtwasseraustritte konnten im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt werden, ebenso keine Quellen/quelligen Bereiche/Vernässungsstellen.

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Gemäß Angaben der digitalen hydrogeologischen Karte (M 1 : 100.000) des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“) ist großräumig von einer nach Westen (Richtung Talraum der Regnitz) gerichteten Fließrichtung auszugehen kleinräumig von einer nach Nordwesten gerichteten Fließrichtung (Richtung „Rinniggraben“).

Gemäß den in der hydrogeologischen Karte (Blatt 6332 Forchheim) ausgewiesenen Grundwassergleichen ist von einem Grundwasserspiegel von ca. 250,00 m ü. NN auszugehen. Da die Geländehöhen im Plangebiet im Mittel bei ca. 255,00 m ü. NN liegen lässt sich daraus vorab ein voraussichtlicher Grundwasserflurabstand von bis zu ca. 5,0 m ableiten. Nach starken Niederschlägen bzw. nach der Frühjahrsschneesmelze kann es aufgrund der geologischen Verhältnisse zu einem Anstieg der Grundwasserstände kommen.

Im Rahmen der Altlastenerkundung wurden u. a. fünf Baggerschürfen bis in Tiefen zwischen 0,85 m bis 2,10 unter Geländeoberkante ausgeführt. Hierbei wurde Grund-/Schichtenwasser nicht angeschnitten/freigelegt.

Genauere Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie zu dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Es liegen keine Kenntnisse zu den örtlichen Grundwasserverhältnissen vor. Ein Baugrundgutachten, dem ggf. Erkenntnisse zur Höhenlage der lokalen Grundwasserstände entnommen werden könnten, ist nicht vorhanden.

Nach der Schutzgutkarte „Wasser“ (LEK) wurden die Böden im Plangebiet hinsichtlich ihres Rückhaltevermögens für nicht sorbierbare Stoffe nicht bewertet. Die relative Grundwasserneubildungsrate wird gleichfalls nicht bewertet.

**Oberflächenwasser (-gewässer):** Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb folgender Bereiche:

- Geschützte HQ<sub>100</sub> - Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>häufig</sub>
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung-/rückhaltung beanspruchte Gebiete
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz
- Risikokulisse 2011, 2018

Dauerhaft bzw. temporär wasserführende Still- (Tümpel, Weiher) und/oder Fließgewässer (Gräben, Bäche usw.) sind nicht vorhanden.

Ein schmaler Flächenstreifen am Nordrand des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb sog. wassersensibler Bereiche. Diese sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, durch den Wasserabfluss in Trockentälern oder durch hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Ein erster Hinweis auf eine potenzielle Gefährdungslage (z. B. Überschwemmungsgefahr) ist gegeben. Eine potenzielle Gefährdungslage scheint hier konkret durch den „Rinniggraben“ gegeben/denkbar.

Wie sich durch ein vom Markt Eggolsheim beauftragtes, hydraulisches Gutachten ergibt, liegen die Plangebietsflächen innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes (HQ<sub>100</sub>) des „Rinniggrabens“.

#### 2.1.1.5 Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima/Luft

Gemäß LEK besteht ein kontinental geprägtes, relativ trockenes Mittelgebirgsklima. Die Täler sind im Vergleich zum Hügelland klimatisch deutlich begünstigt. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 7,5° C - 8,0° C. Die durchschnittliche Vegetationsperiode beträgt im Regnitztal 206 - 210 Tage.

Laut der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit geringer Kaltluftproduktionsfunktion, jedoch innerhalb kaltluftgefährdeter Bereiche (Kaltluftstau- und Kaltluftsammlgebiete) mit einer hohen Inversionsgefährdung. Weiterhin kommt das LEK zu dem Ergebnis, dass die Plangebietsflächen keinen Beitrag zum Kalt- und Frischlufttransport leisten.

Gemäß der amtlichen Windrose des Deutschen Wetterdienstes ist im Plangebiet während des überwiegenden Teils des Jahres mit Winden aus Westen, Westsüdwesten und Südwesten zu rechnen.

Eine Freisetzung von Schadstoffen durch punktuelle Emittenten (z. B. Fabriken, Heizkraftwerke, Industrieanlagen) im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes ist aufgrund des Fehlens solcher Einrichtungen nicht gegeben. Als linearer Emittent ist die östlich in einer Luftlinienentfernung von wenigstens ca. 215 m benachbarte BAB A 73 zu nennen.

#### 2.1.1.6 Bestandsbeschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.1.2 („Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“), in Teil B. Kapitel 2.1.1.1 („Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch“) sowie in Teil B. Kapitel 2.1.1.2 („Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna“) wird verwiesen.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner weitgehend monotonen Ausstattung, seiner Lage sowie seiner sonstigen Ausgangsbedingungen einen geringen Wert für den individuellen, optisch - ästhetischen Landschaftsbildgenuss bzw. eine geringe Landschaftsbildqualität. Die Plangebietsflächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind ebenflächig.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an bestehende Siedlungsflächen an.

Die Eigenart des Landschaftsbildes wird nach der Schutzgutkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (LEK) nicht bewertet. Der Geltungsbereich wird als städtischer Raum dargestellt.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftsbildeinheit „Vielfältig genutztes Regnitztal südlich Bamberg (89)“. In der breiten Talebene der Regnitz spiegelt sich im Landschaftsbild die vielfältige Nutzung des Talraumes wieder. Großflächiger Ackerbau wechselt mit Siedlungs- und Gewerbeflächen, Infrastruktureinrichtungen, Baggerseen. Tal- und atypischen Bereichen (z. B. Grünlandflächen, gewässerbegleitende Gehölze) hingegen treten im Landschaftsbild nicht mehr prägend in Erscheinung. Eine störende Fernwirkung ergibt sich durch den Schlot/Kamin (Werk Liapor) im Gewerbegebiet von Neuses a. Regnitz.

#### 2.1.1.7 Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- und Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Im Umfeld außerhalb des Plangebietes sind mehrere Bodendenkmäler vorhanden

Kulturhistorisch bedeutsame Siedlungs- und Bauformen sind nicht vorhanden, ebenso keine historischen Flurformen, Bewirtschaftungsweisen (z. B. Ackerterrassen ggf. kombiniert mit Hecken, Streuobst, Lesesteinmauern, Hecken, Hutungsflächen, Obstgärten, Baumfelder, historisch bedeutsame Weideflächen, Wiesebewässerungssysteme, Kopfweiden, historische Waldnutzungsformen). Kulturlandschaftselemente mit besonderer historischer Bedeutung (z. B. Wüstungen, Kirchen, Kapellen, Burgruinen, Gartenanlagen, Baumgruppen, Felsenkeller, Quellen, Brunnen, Altstraßen, Triftwege, Fußsteige, Kreuzwege, Grenzsteine) fehlen. Auch die sog. „Kulturlandschaft“ gehört zu den

prüfungsrelevanten Kulturgütern. Der Begriff „Kulturlandschaft“ kann auf diverse Weise definiert werden. Aus allen Definitionen geht hervor, dass der Mensch die entscheidende Rolle bei der Entstehung und Erhaltung der Kulturlandschaft gespielt hat und spielt. Eine Kulturlandschaft ist eine vom Menschen geprägte und überformte Landschaft, die im Laufe der Zeit entstanden ist und einem ständigen Wandel unterliegt. Das Ausmaß und die Auswirkungen der menschlichen Eingriffe auf die Natur werden von den kulturellen Rahmenbedingungen sowie dem wirtschaftlichen und sozialen Hintergrund der Bevölkerung beeinflusst. Je nach Intensität des menschlichen Einflusses unterscheidet man zwischen naturnahen, land- und forstwirtschaftlich geprägten und naturfernen Kulturlandschaften. Stadtlandschaften und Industriezonen gehören demnach genauso zur Kulturlandschaft, wie beispielsweise extensiv genutzte Wiesen/Weiden und/oder intensiv genutzte Ackerflächen. In diesem Sinne handelt es sich bei Plangebietsflächen um Teile der „Kulturlandschaft“.

Nach der Schutzkarte „Historische Kulturlandschaft“ (LEK) liegt der Geltungsbereich in einem historischen Kulturlandschaftsraum mit „geringer bis mittlerer“ kulturhistorischer Bedeutung, jedoch in einem Bestandsgebiet mit Bodendenkmälern herausragender Bedeutung.

Die Plangebietsflächen sind dem Kulturlandschaftsraum „Regnitztal, Hirschaid, Neuses a. d. Regnitz, Burk (69) zuzuordnen. Es handelt sich um eine der ältesten, oberfränkischen Siedlungslandschaften, die heute jedoch stark von Siedlung, Gewerbe, Infrastruktur und großflächigem Rohstoffabbau geprägt ist. Vorkommen historischer Kulturlandschaftselemente mit besonderer historischer Aussagekraft sind nur in wenigen Teilbereichen (z. B. Reste des „Ludwig - Donau - Main - Kanales“, funktionstüchtige Wiesenbewässerungsanlage der 1950 er Jahre bei Burk, Örtlbergweiher (Fischteiche aus dem 14. Jahrhundert)) vorhanden.

2.1.2 Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

In diesem Sinne betroffene Gebiete (z. B. europarechtlich geschützte Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Nationalparke) sind nicht vorhanden.

2.1.3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der prognostischen Abschätzung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung geht es der Sache nach um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der sog. „Nullvariante“, nämlich die Folgen bei Unterbleiben der Planung. Dabei ist die Entwicklung zu betrachten, die sich unter Berücksichtigung der gegebenen Rechtslage aufgrund der zum Planungszeitpunkt gegebenen Nutzungen ergibt. Hierzu ist Folgendes festzustellen:

- Bei Nichtdurchführung der Planung läge ein Widerspruch mit den bisher wirksamen Plandarstellungen des FNP/LSP vor, der dann konsequenterweise durch die Rückführung der Bauflächen in Flächen für die Landwirt-



schaft aufgelöst werden müsste. Die Darstellung von Wohnbauflächen wäre dann nicht mehr erforderlich.

- Es wäre davon auszugehen, dass auch zukünftig eine intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau) betrieben würde (inkl. aller damit verbundenen Konsequenzen auf Flora und Fauna sowie auf das Grundwasser z. B. in Folge von Nährstoffanreicherung durch Düngung usw.). Der Landwirtschaft würden keine Flächen entzogen.
- Aufgrund fehlender Baurechte wäre die Errichtung von Gebäuden, Straßen, Nebenanlagen, Stellplätzen usw. unzulässig. Damit verbundene Flächenversiegelungen sowie alle übrigen damit verbundenen Folgeeffekte (Verkehr, Emissionen usw.) würden unterbleiben, inkl. aller damit verbundenen Folgen insbesondere für die Schutzgüter Wasser, Grundwasser, Boden und Flora/Fauna.
- Erdbewegungsarbeiten zur Herstellung nutzbarer, ebenflächiger Geländeneiveaus zur Gründung von Gebäuden, zur Herstellung befestigter Flächen, Geländeauffüllungen zur Hochwasserfreilegung usw. und damit eine Veränderung der bestehenden Erdoberfläche könnten unterbleiben.
- Das Orts- und Landschaftsbild würden sich nicht ändern.
- Der Markt Eggolsheim könnte bei Verzicht auf den BBP/GOP seinem Planungsziel, dem sukzessiven Bevölkerungsschwund mittels der Ausweisung neuer Bauflächen entgegenzuwirken und die Voraussetzungen für den Zuzug von Neubürgern zu generieren, nicht näher kommen.

## 2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die nachfolgenden, prognostischen Abschätzungen beziehen sich gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf die direkten, etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen, vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der vorliegenden Planung. Grenzüberschreitende Auswirkungen können ausgeschlossen werden. Bei der Aufstellung des BBP/GOP sind der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand zu berücksichtigen. Insbesondere die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege sind beachtlich. Zu unterscheiden sind bei der prognostischen Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren. Hierunter sind zu verstehen:

### Baubedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Unter baubedingten Wirkfaktoren werden diejenigen Aspekte verstanden, die ausschließlich im Rahmen der Baudurchführung bzw. der damit verbundenen Maßnahmen und Arbeiten ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten

- im Zuge der Baustelleneinrichtung (z. B. Materiallagerplätze, Baustraßen, Fahrzeugabstellflächen, Plätze für Baustellen-, Büro-, Wohncontainer),



- im Zuge der Baufeldräumung/Baufeldvorbereitung (z. B. Materiallagerplätze, Baustraßen, Fahrzeugabstellflächen, Plätze für Baustellen-, Büro-, Wohncontainer),
- durch Barriere- und Absperrwirkungen (z. B. Bauzaunabsperungen),
- durch Kollisionsrisiko zwischen Tieren und Baustellenfahrzeugen,
- durch temporäre Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume durch baubedingte Emissionen (z. B. Abgase, Staub),
- durch temporäre akustische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Baustellenlärm, Baustellenverkehr, Verlärmung, Erschütterungen/Vibrationen) sowie
- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Fahrverkehr, Lichtreize, Baustellenbeleuchtung).

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Unter „anlagebedingt“ werden diejenigen Wirkfaktoren subsummiert, die durch die bauliche Anlage als solche, d. h. durch künftige Bauwerke, Straßen, Einfriedungen usw. verursacht bzw. ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten

- durch Flächenverluste/-versiegelung in Folge von Überbauung (z. B. durch Straßen, Gebäude, Bauwerke) inkl. aller damit verbundenen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser/Grundwasser“ sowie
- durch Barriere- und Absperrwirkungen (z. B. Grundstückseinfriedungen, Baukörper) bzw. Zerschneidungseffekte.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Hierbei handelt es sich um Auswirkungen, die durch den reinen Betrieb der künftigen baulichen Anlagen erzeugt werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten,

- durch Kollisionsrisiko zwischen Tieren und Anwohner-, Versorgungs- und Entsorgungsverkehr,
- durch (temporäre) Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume durch Emissionen (z. B. Abgase, Stäube, Hausbrand),
- durch temporäre akustische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Verkehrs-, Betriebslärm) sowie
- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Fahrverkehr, Lichtreize).

2.2.1 Prognose der Entwicklung bezogen auf die Schutzgüter

2.2.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Nach der Konfliktkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (LEK) ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet dargestellt. Insofern sieht das LEK unter die-

sem Aspekt hinsichtlich der Veränderung des Status quo in Folge des BBP/GOP keine negativ erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen. Das LEK weist Beeinträchtigungen der Erlebniswirksamkeit in Folge der östlich außerhalb des Plangebietes verlaufenden Hochspannungsfreileitung aus und weist die Geltungsbereichsflächen als Bereiche mit hoher Lärmbelastung aus. Auch die Industrieanlagen im Bereich Neuses a. d. Regnitz belasten das Landschaftsbild erheblich.

In Folge der Ausweisung neuer Siedlungsflächen könnten vorhandene, gewohnte Wirkgefüge und Wegebeziehungen und in der Folge die Erreichbarkeit der freien Landschaft, angrenzend benachbarter landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie privater Wohngrundstücke gegenüber dem Status quo eingeschränkt und/oder verändert werden.

Die künftig neuen Bewohner/-innen im Plangebiet könnten negativ erheblich, beeinträchtigend wirkenden und insofern unzulässigen Lärmbelastungen in Folge des von der Bahnlinie und von der BAB A 73 ausgehenden Verkehrslärmes ausgesetzt sein.

Von dem mit dem neuen Wohngebiet in Verbindung stehenden und durch dieses ausgelösten Verkehrslärm (Anwohner, Lieferanten, Ver-/Entsorgung) könnte es im Bereich der bestehenden Wohnbebauung gegenüber dem Status quo zu negativ erheblichen und insofern unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen kommen.

In Folge der Baugebietsausweisung könnte es zu einem Verlust bedeutsamer, siedlungsnaher Erholungsflächen kommen.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft großflächiger landwirtschaftlicher Nutzflächen könnte es innerhalb des Plangebietes zu Beeinträchtigungen in Folge damit verbundener Emissionen kommen (Lärm, Staub, Geruch).

In Folge der Errichtung des Baugebietes (Wohngebäude, Erschließungsstraßen usw.) könnte der damit verbundene Baulärm zu Beeinträchtigung im bestehenden Siedlungsumfeld führen.

Hinsichtlich der für das Schutzgut Mensch relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.1.6 („Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung“) verwiesen.

### 2.2.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna

Nach der Konfliktkarte „Arten, Lebensräume“ (LEK) sind mögliche Beeinträchtigung der aktuellen Lebensraumqualität durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft nicht bewertet. Gleichfalls keine Aussagen sind zum Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume in Folge von Stoffeinträgen aus der Landwirtschaft getroffen. Als konfliktträchtig werden mögliche Beeinträchtigungen der aktuellen Lebensraumqualität und des Entwicklungspotenzials für seltene und gefährdete Lebensräume durch bestehende Infrastruktureinrichtungen mit Barrierewirkung (Hochspannungsfreileitung, BAB A 73). Das Baugebiet könnte gegenüber dem Status quo für Tiere und Pflanzen im Austausch mit der freien, offenen Landschaft eine Barrierewirkung entfalten. Im Plangebiet könnten schützenswerte Pflanzen- und Tierarten vorkommen, die

im Rahmen der Realisierung der im BBP/GOP festgesetzten Planungsziele und baulichen Maßnahmen geschädigt und/oder beseitigt werden könnten.

### 2.2.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Nach der Konfliktkarte „Luft/Boden“ (LEK) werden für das Plangebiet keine Angaben zu möglichen Bodenbeeinträchtigungen gemacht. Bodenobjekte mit hoher Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (z. B. Geotope o. ä.) sind nicht dargestellt. Das LEK sieht unter diesen Aspekten keine negativ erheblichen Auswirkungen.

Baubedingt werden innerhalb des Geltungsbereiches Flächenanteile verändert. Im Vorfeld wird Oberboden abgeschoben und zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen und sonstiger baulicher Nebenanlagen werden Flächen dauerhaft versiegelt. Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt bzw. gestört.

Im Rahmen künftiger Erdarbeiten ist das Auffinden ggf. belasteten Bodens (Altlasten) nicht auszuschließen, mit der Folge, dass betroffene Grundstücksflächen dann saniert werden müssten (z. B. Auswirkungen: Kosten für Sanierung, Abtransport, richtlinienkonforme, qualifizierte, geordnete Entsorgung, fachgutachterliche Begleitung).

Im Rahmen der Erdarbeiten ist weiterhin ggf. auch das Auffinden von Bodendenkmälern (z. B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen) nicht auszuschließen, mit der Konsequenz, dass die Geltungsbereichsflächen fachlich qualifiziert untersucht und die Funde gesichert/dokumentiert werden müssten (z. B. Auswirkungen: Bauzeitenverzögerung, Kostenübernahme durch den Grundstückseigentümer).

Ggf. könnte der Baugrund nicht ausreichend tragfähig sein bzw. spezielle Gründungsmaßnahmen erforderlich werden. Steinig/felsiger Untergrund könnte die Arbeiten zur Herstellung von Baugruben, Leitungsräben usw. technisch erschweren und verteuern.

Das WWA Kronach hat im Rahmen der Teilnahmeverfahren darauf hingewiesen, dass in diesen Böden geogen erhöhte Schadstoffgehalte (Nickel, Blei und Zink, vgl. BAG - Einheit 31, Vollzugshilfe Hintergrundwerte) vorliegen können. Dies kann die spätere Verwertungsmöglichkeit von Bodenmaterial einschränken. Daher wird empfohlen, bei der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung ein Fachbüro zu beteiligen.

Auf die Ausführungen zum Schutzgut „Wasser“ (s. Teil B. Kap. 2.2.1.4 „Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser“) wird verwiesen, die hier sinngemäß gelten.

### 2.2.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Konfliktkarte „Wasser“ (LEK) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar und sieht keine möglichen Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern durch Erosion aufgrund der Lage in Einzugsgebieten mit hohen Anteilen an

erosionsgefährdeten Gebieten bzw. in Folge von Stoffeinträgen durch großflächige Ackernutzung. Die Ausführungen zum Schutzgut Boden (s. Teil B. Kap. 2.2.1.3 „Auswirkungen auf das Schutzgut Boden“) gelten hier analog.

**Grund-, Schichten-, Sickerwasser:** Im Zuge der Erdaushubarbeiten (z. B. zur Erstellung notwendiger Baugruben, Fundamenten) kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schichten- und Grundwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden könnten.

Während und nach niederschlagsreichen Perioden muss ggf. oberhalb schwach durchlässiger Schichten mit höheren Wasserständen, mit Staunässe und mit Sickerwasser gerechnet werden.

Im Rahmen der Bautätigkeit und in Folge der festgesetzten, künftig zulässigen Nutzungsart kann der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Schmierfette und Treibstoffe für die Baufahrzeuge) und in der Folge Leckagen und damit verbundene, negativ erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen entfallen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Stoffeinträge (z. B. nicht sorbierbare Stoffe wie Nitrat, sonstige künstliche mineralische Düngemittel, Pestizide). Eine zukünftig fortdauernde Nährstoffanreicherung im Grundwasser in Folge der festgesetzten Nutzungen findet dann nicht mehr statt.

Insbesondere im Bereich der befestigten Flächen werden durch die neue, zusätzliche Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt, beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Status quo reduziert sein.

In Folge potenziell vorhandener, hoher Grundwasserstände sowie in Folge drückenden (Grund-) Wassers könnten an künftigen Gebäuden Schäden entstehen.

Durch die bisher unbebauten Grundstücke könnten Entwässerungsanlagen (z. B. Drainagen, Drainagesammler) verlaufen, an die auch die benachbarten Landwirtschaftsflächen angeschlossen sein können, die im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt/beseitigt und insofern in ihrer Funktionsweise nachhaltig beeinträchtigt werden könnten.

**Oberflächengewässer, Oberflächenwasser:** Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer (Still-, Fließgewässer) vorhanden sind, können hier keine negativ erheblichen Auswirkungen eintreten.

Aufgrund der Lage in einem faktischen Überschwemmungsgebiet könnten die im Baugebiet zulässigen baulichen Anlagen beeinträchtigt/beschädigt werden.

Künftige bauliche Anlagen, insbesondere Gebäude, könnten durch u. a. aus den angrenzenden Flächen der freien Landschaft potenziell ungeordnet abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt/geschädigt werden.

An das Plangebiet angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Flurstücke, sonstige Grundstücke Dritte und/oder öffentliche Flächen (Erschließungsstraßen) könnten durch innerhalb des Geltungsbereiches anfallendes, ungeordnet abfließendes Niederschlags-/Sickerwasser beeinträchtigt/geschädigt werden.

Durch das künftig im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser könnten die im Umfeld vorhandenen gemeindlichen Kanalleitungen überlastet bzw. hierfür nicht dimensioniert/ausgelegt sein.

#### 2.2.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Nach der Konfliktkarte „Boden, Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen von Luft und Klima innerhalb von Siedlungsbereichen mit überwiegend „geringem Risiko“ für klimatisch - lufthygienische Belastungen sowie in Bereichen mit zeitweilig höherer Schadstoffbelastung in stark inversionsgefährdeten Gebieten. Durch die Inversion wird die untere Luftschicht von der oberen abgeschirmt, man spricht von einer stabilen Schichtung; dies liegt an der höheren Dichte der kälteren Luftschicht, wodurch die turbulente Vermischung mit der darüber liegenden wärmeren Luftschicht weitgehend unterdrückt wird. Infolge der Abschirmung kann es vor allem bei Inversionen im Bereich von Siedlungsflächen zu einer Ansammlung von Luftschadstoffen und anderen Beimengungen in der kühleren, unteren Schicht kommen. Derartige temporäre Situationen könnten für Menschen mit Atemwegserkrankungen problematisch werden.

Die künftig zu erwartende zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen führt aufgrund größerer Aufheizung und Rückstrahlung tendenziell zu Temperaturerhöhungen innerhalb der betrachteten Flächen. Das Zirkulieren potenzieller Frischluftströme bzw. der Austausch von Luftmassen könnte durch das künftige Baugebiet verändert und/oder verzögert werden.

Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes zur Errichtung baulicher Anlagen könnten insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen baubedingte Staubbelastungen auftreten, die auf das bestehende Siedlungsumfeld einwirken.

In Folge der Ausweisung des neuen Wohngebietes wird sich das Kraftfahrzeugaufkommen erhöhen (Anwohner, Besucher, Anliefer-, Versorgungs-, Entsorgungsverkehr) mit den Folgen zusätzlicher Abgas- und Feinstaubbelastung bzw. Hausbrands. Genaue qualitative bzw. quantitative Angaben können an dieser Stelle nicht gemacht werden. Die diesbezüglichen Vorbelastungen sind nicht bekannt bzw. nicht erfasst und/oder untersucht.

#### 2.2.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Die Konfliktkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (LEK) macht zum Plangebiet keine Aussagen. Demnach sieht das LEK für den Fall von Veränderungen innerhalb des Plangebietes keine erheblichen negativen Auswirkungen/Veränderungen auf das Schutzgut.

Das Landschafts-/Siedlungsbild wird sich verändern (Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Siedlungsflächen).

Die Siedlungsfläche könnte ungeordnet ausfransen und hierdurch zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes führen.

Es könnten Bauformen entstehen, die sich gestalterisch weder in das bestehende bauliche Umfeld noch in die örtliche Topographie einfügen.

#### 2.2.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Konfliktkarte „Historische Kulturlandschaft“ (LEK) trifft zu den Plangebietsflächen keine Aussagen. Ein Verlust historischer Substanz und historischer Informationswerte in Kulturlandschaftsräumen mit sehr hoher kulturhistorischer Bedeutung bzw. in Bestands- und Erwartungsgebieten für Bodendenkmäler von herausragender Bedeutung wird nicht erwartet.

In Folge der baulichen Realisierung des Plangebietes könnten Bau-, Kultur- und Bodendenkmäler beschädigt/zerstört werden.

In Folge der Planung und der baulichen Realisierung könnten sich negativ erhebliche Auswirkungen auf weitere Sachgüter (z. B. bestehende Verkehrsflächen, Privatgrundstücke Dritter) ergeben.

#### 2.2.1.8 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Das BauGB fordert die Berücksichtigung des Wirkgefüges zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima. Der Markt Eggolsheim kann zusätzlich zu den in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 („Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung, Mensch/Lärm)“) bis Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) bereits beschriebenen Auswirkungen keine unter dem Aspekt des „Wirkgefüges“ und der „Wechselwirkungen“ zusätzlichen Auswirkungen erkennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über den üblicherweise vorkommenden und vorbeschriebenen Umfang hinaus sind nicht zu erwarten.

#### 2.2.2 Auswirkungen in Folge des Baues und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten

Auf die Informationen in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 „Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung, Mensch/Lärm)“) bis Teil B. Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) wird verwiesen.

Gebäudeabbrissarbeiten o. ä. werden nicht notwendig, da diesbezügliche Strukturen im Plangebiet nicht vorhanden sind. Am südlichen Geltungsbereichsrand werden punktuell einzelne Gehölzrodungen (Sträucher) notwendig. Kleinflächige Abbruch- und Anpassungsarbeiten werden bei der Herstellung der Anschlüsse der neuen Planstraßen an die „Rinnigstraße“ und an die „Frankenstraße“ unvermeidbar sein.

Im Plangebiet werden im Rahmen der Hochwasserfreilegung die bisherige Geländetopographie verändernde Aufschüttungsarbeiten notwendig.

Unvermeidbar sein werden Abgrabungsarbeiten insbesondere bei der Ausführung von Gebäudefundamenten, Kellergeschossen, der Herstellung des Stra-

Benunterbaues und für Flächenbefestigungen sowie bei der Herstellung von Leitungsgräben.

### 2.2.3 Auswirkungen in Folge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Auf die Informationen in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 („Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung, Mensch/Lärm)“) bis Teil B. Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) wird verwiesen. Im Wesentlichen erfolgt die Inanspruchnahme der Ressource „Boden/Fläche“. Art und Umfang sind den Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.1.2 („Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“) zu entnehmen. Weiterhin besonders tangiert sind zunächst auch die Belange des Schutzgutes Wasser (Oberflächenwasser, Retentionsraum). Dauerhaft negativ erhebliche Auswirkungen in Folge dieser Inanspruchnahme kann der Markt Eggolsheim nicht erkennen, zumal er insbesondere unter Berücksichtigung des Klimawandels alles unternommen hat, um die notwendige und unvermeidbare Flächenüberbauung/Versiegelung und den Retentionsraumverlust durch Gegenmaßnahmen zu kompensieren (z. B. durch die Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, Pflanz-, Erhaltungsgebote, Begrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, Dachbegrünungsmaßnahmen, Ersatzflächen/-maßnahmen für Retentionsraumverlust).

### 2.2.4 Auswirkungen in Folge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der ein konkretes Vorhaben beschreibt und definiert. Daher können zum Zeitpunkt der Planaufstellung Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung nicht konkret quantitativ und qualitativ beziffert und beschrieben werden.

Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen. Auf die Ausführungen zum Thema Klima/Luft (s. Teil B. Kap. 2.1.1.5 „Bestandsbeschreibung Klima/Luft“, Teil B. Kap. 2.2.1.5 „Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft“, Teil B. Kap. 2.3.5 „Klima/Luft“) wird verwiesen.

Bezüglich des Aspektes „Erschütterungen“ verweist der Markt Eggolsheim auf seine Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.2 („Auswirkungen in Folge des Baues und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten“). Vibrationen o. ä. (z. B. durch den Betrieb haustechnischer Anlagen) können dauerhaft mit geeigneten technischen Mitteln auf das zulässige Maß minimiert bzw. ganz ausgeschlossen werden, so dass hier von keinen unzulässigen Auswirkungen auszugehen ist. Dies bedarf keiner besonderen Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Aufgrund der Entfernung ist im Plangebiet nicht mit unzulässigen bzw. nicht mit nicht zu bewältigenden Vibrationen/Erschütterungen ausgehend von der ICE - Ausbaustrecke zu rechnen.



Durch neue Gebäude wird Wärme abgestrahlt. Der Umfang richtet sich nach Gebäudeisolierung, Fassaden-/Dachflächengröße und Heizintensität. Diese Informationen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Die Gebäude- und die Verkehrsflächen nehmen durch Sonneneinstrahlung Wärme auf und geben sie an die Umwelt ab. Je stärker die Flächen begrünt sind, desto weniger heizen sie sich auf und können dementsprechend geringere Wärmemengen abgeben. Der BBP/GOP trifft Festsetzungen zur Dachbegrünung, zum Anteil von Grün-, Frei-, Bau- und Verkehrsflächen und zu Pflanz- und zu Erhaltungsgeboten, um diesbezügliche Auswirkungen zu minimieren.

Lichtemissionen gehören zu den potenziell schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Derartige, vom Plangebiet ausgehende Emissionen (z. B. Blendungen, Aufhellungen, Reflektionen, Spiegelungen) gegenüber den an den Geltungsbereich angrenzenden, schutzwürdigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig. Unter diesem Aspekt von besonderer Schutzwürdigkeit sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Wohngrundstücke. Zur Vermeidung solcher Auswirkungen sieht der BBP/GOP Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme vor. So sind u. a. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (egal, ob auf dem Dach oder an Fassaden montiert) durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. entspiegelnde Folien, Beschichtungen, optimierte Ausrichtung, Neigung) so auszuführen, dass die vorbeschriebenen Auswirkungen unterbunden werden.

Der BBP/GOP bereitet keine Nutzungen, baulichen Anlagen und/oder Einrichtungen vor, von denen Strahlung (z. B. Elektro-, Magnetwellen, Radioaktivität, Hitze) ausgeht.

Mit dem Schutz vor Lärm bzw. gegen Lärm hat sich der BBP/GOP auseinandergesetzt. Auf die Ausführungen in den schalltechnischen Untersuchungen wird verwiesen.

Es ist davon auszugehen, dass in Folge des Betriebes des geplanten Wohngebietes keine besonders wahrnehmbaren, gebietsuntypischen Gerüche entstehen werden.

Baubedingte Auswirkungen (z. B. Lärm, Staub, akustische, optische Reize) im Zuge der Errichtung des Wohngebietes inkl. aller dazugehörigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sind im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft unvermeidbar, jedoch zumutbar, sofern sie sich im für Baustellen betriebsüblichen und zulässigen Rahmen bewegen. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich üblicherweise auf den Tagzeitraum beschränken. Es sind baubedingte Erschütterungen im für Baustellen typischen Umfang (z. B. Verdichtung zur Herstellung des Planums, von Leitungsrabensohlen, von Frostschutzschichten, lageweisen Auffüllungsarbeiten) zu erwarten.

Die Regelung und Abwicklung des Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen (Markt Eggolsheim, LRA, Sicherheitsbehörden, Baufirmen) außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden, so dass sich in Folge des BBP/GOP vor Ort keine unlösbaren Konflikte abzeichnen.

Ganz allgemein ist davon auszugehen, dass im Plangebiet zukünftig mit Emissionen im für ein Wohngebiet üblichen, erwartbaren und zulässigen Umfang zu rechnen ist. Hierunter fallen u. a. Emissionen durch Parkplatzsuch-, Anliefer- und Anwohnerverkehr und/oder durch haustechnische Anlagen. Für



diese Emissionen gelten die relevanten Regelwerke, Gesetzesgrundlagen sowie sonstigen Vorgaben nach dem Stand der Technik, die allgemein gültig und zu beachten/einzuhalten sind.

#### 2.2.5 Auswirkungen in Folge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere der vorgeschalteten Arbeiten zur Freimachung des Baugeländes, fallen voraussichtlich folgende Abfallarten an:

- Oberboden mit Vegetationsauflage/grasig - krautigem Bewuchs
- Baugrundboden
- Natürliche Mineralgemische, Schotter usw. aus dem Bereich der ungebundenen Tragschichten der bestehenden Straßen/Wirtschaftswege
- Asphaltaufruch aus dem Bereich der bestehenden Straßen
- Holz, Äste, Baumstämme, Wurzelstöcke im Bereich anfallender Gehölzrodungen

Diese sind im Rahmen der Bauabwicklung durch die bauausführenden Firmen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. wiederzuverwenden. Ein weiterer Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich nicht. Genaue Mengenangaben sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Betriebsbedingt werden zukünftig wohngebietstypische Abfälle (z. B. Hausmüll, Biomüll, Gelber Sack, Windsack, Gartenabfälle, Papier, Glas) anfallen. Diese sind gesondert einer geordneten, qualifizierten Entsorgung zuzuführen. Auch hier können an dieser Stelle exakte, quantifizierbare und qualifizierbare Mengenangaben nicht gemacht werden.

Ein qualifiziertes Müllentsorgungssystem (z. B. Abholung, Transport, Wiederverwertung, Mülltrennung) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Forchheim organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt. Die Zufahrt in das Plangebiet sowie die im Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß den Vorgaben der RAS 06 für das Befahren auch durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug (Bemessungsfahrzeug) vordimensioniert.

Die Entwässerung der Geltungsbereichsflächen ist im Trennsystem vorgesehen und möglich. Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt und dort aufbereitet. Auch diesbezüglich lassen sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung Mengen weder quantifizieren noch der Art der Abwässer nach qualifiziert vorhersagen. Die Kläranlage entspricht dem Stand der Technik ist für die Bewältigung zusätzlicher neuer Mengen ausgelegt.

## 2.2.6 Auswirkungen der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Da sowohl eine qualifizierte Trinkwasserversorgung als auch eine ebensolche Schmutzwasser- und Müllentsorgung gewährleistet sind, bestehen unter diesen Aspekten keine unkalkulierbaren Gefahren für die menschliche Gesundheit (z. B. in Folge des Konsums potenziell verunreinigten Trinkwassers oder der Ansteckungsgefahr durch eine fehlende Schmutzwasserbeseitigung und -aufbereitung, durch eine fehlende Müllentsorgung und damit einhergehendem Schädlingsbefall des Plangebietes).

Nach derzeitigem Kenntnisstand handelt es sich bei den Plangebietsflächen nicht um Altlastenflächen bzw. nicht um kontaminierte und/oder mit Kampfstoffen/-mitteln belastete Flächen, so dass unter diesen Aspekten eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit (z. B. durch Ausgasungen, Gerüche) nicht zu befürchten ist.

Aufgrund der im BBP/GOP festgesetzten Art der Nutzung sind Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit grundsätzlich auszuschließen. Hier zulässige Nutzungen sind mit dem Gefahren-/Risikopotenzial z. B. von Industriegebieten o. ä. nicht vergleichbar (z. B. kein Vorkommen von Störfallbetrieben, keine Materialproduktionen, kein Umschlag gefährlicher Stoffe in großen Mengen wie z. B. Treibstoffe). Die mit dem BBP/GOP gesicherten Flächen und die damit funktional verbundenen Nutzungen tragen dazu bei, das soziale und kulturelle Leben zu fördern.

Unkalkulierbare Risiken für das kulturelle Erbe (z. B. Bau-, Kultur-, Bodendenkmäler, immaterielles Erbe) sind nicht zu erkennen.

Gemäß Auskunft des Marktes Eggolsheim sind im gesamten Gemeindegebiet keine Störfallbetriebe vorhanden. Damit potenziell verbundene, negativ erhebliche Auswirkungen auf die sich im Plangebiet aufhaltenden Menschen können ausgeschlossen werden. In einem Wohngebiet ist die Ansiedlung von Störfallbetrieben nicht möglich. Insofern ergibt sich ausgehend von den geplanten Bauflächen gegenüber den benachbarten Siedlungsgebieten hinsichtlich der menschlichen Gesundheit weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung der Gefährdungslage. Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.6 („Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB“) wird hingewiesen.

Die Ansiedlung produzierender und in der Regel dann auch stark emittierender Gewerbebetriebe o. ä. ist im Plangebiet gleichfalls unzulässig, so dass sich unter diesem Aspekt gegenüber dem Status quo auch eine erhebliche unzulässige und gesundheitsgefährdende Zunahme der Schadstoffbelastung in der Luft verneinen lässt.

Südlich außerhalb grenzt unmittelbar ein aktiver Gewerbebetrieb an die Geltungsbereichsflächen an. Der Markt Eggolsheim hat die hiervon auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen berücksichtigt und entsprechende Schutzvorkehrungen vorgesehen (Lärmschutzwand). Auf die schalltechnische Untersuchung wird hingewiesen.

### 2.2.7 Auswirkungen der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Hinsichtlich der Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz ist festzustellen:

- Europarechtlich geschützte Gebiete (FFH-, SPA - Gebiete) sind weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld vorhanden und in Folge der Planung nicht betroffen.
- Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) i. V. m. den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sind im Geltungsbereich und/oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen.
- Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen des „Bayerischen Ökoflächenkatasters“ (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökotoflächen, sonstige Flächen).
- Naturdenkmale sind weder im Geltungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden.
- Amtlich kartierte Biotope sind gemäß Auskunft der Biotopkartierung Bayern/Flachland im Plangebiet nicht vorhanden. Auch die im Umfeld vorhandenen Biotope sind von der Planung nicht betroffen.
- Gesetzlich geschützte Biotope i. S. d. § 30 BNatSchG bzw. des Art. 23 BayNatSchG sind nicht vorhanden/nicht betroffen.

Im Umfeld des BBP/GOP bzw. direkt an diesen angrenzend sind keine sonstigen Vorhaben und Planungen bekannt/vorhanden, die im Sinne kumulierender Folgeeffekte berücksichtigt werden müssten.

Im Plangebiet selber sind keine besonderen sonstigen Umweltprobleme bekannt/vorhanden.

### 2.2.8 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auf die diesbezüglich relevanten, vorhergehenden Ausführungen wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Das im Rahmen der planungs- und baurechtlichen Festsetzungen geschnürte Maßnahmenbündel hat alles auf der Ebene der Bauleitplanung mögliche und zulässige unternommen, um sowohl die Folgen des Klimawandels zu berücksichtigen als auch die Folgen der Planung auf das „Stadtklima“ zu minimieren. Quantitative bzw. qualitative Angaben zu Art und Ausmaß künftig im Plangebiet entstehender Treibhausgasemissionen können mit einem verhältnismäßigen und zumutbaren Aufwand auf der Ebene der Bauleitplanung nicht gemacht werden.

## 2.2.9 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Vorliegend handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der ein konkretes Vorhaben (z. B. Logistikunternehmen, Fertigungsanlagen) festsetzt, bei dem dann unter diesem Aspekt genauere Angaben gemacht werden könnten. Insofern kann der Markt Eggolsheim eine einschlägige Relevanz dieses Aspektes im konkreten Planfall nicht erkennen und verzichtet auf weitere Ausführungen. Es handelt sich nicht um ein Gebiet, in dem mit bestimmten Stoffen und Techniken hantiert wird (wie z. B. in Gewerbe-/ Industriegebieten).

## 2.3 **Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen**

### 2.3.1 Schutzgut Mensch

Für baubedingt unvermeidbare Rodungen setzt der BBP/GOP Ersatzpflanzungen (Pflanzgebote) fest.

Die Erreichbarkeit der freien Landschaft sowie von Grundstücken Dritter wird in Folge des BBP/GOP weder verändert noch beeinträchtigt. Diesbezügliche Belange sind erkannt und planerisch berücksichtigt. Grundstücke Dritter werden nicht abgeschnitten. Wie mit Blick auf die Planzeichnung festzustellen ist, sichert der BBP/GOP Flächen zur Gewährleistung der direkten Anbindung der neuen Siedlungsfläche an die freie Landschaft.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erarbeiteten Festsetzungen dienen dem Schutz des Baugebietes und seiner Bewohner/-innen gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm und damit der Gewährleistung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse.

Festgesetzt ist, dass Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (egal, ob auf dem Dach oder an Fassaden montiert) durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. entspiegelnde Folien, Beschichtungen, optimierte Ausrichtung, Neigung) sowie die Beleuchtung künftiger Außen-/Freianlagen so auszuführen sind, dass negativ erhebliche Auswirkungen auf Dritte unterbunden werden.

Es gehen keine für die Allgemeinheit/Öffentlichkeit bedeutsamen siedlungsnahen Flächen für eine aktive und/oder passive Erholung verloren. Da den Flächen bereits derzeit kein direkter „Erlebniswert“ zugesprochen werden kann, sind diesbezügliche Belange nicht betroffen. Auch der Erlebniswert der umgebenden verbleibenden Flächen wird nicht in erheblicher Weise gestört/beeinträchtigt. Daher sind unter diesem Aspekt keine weiteren Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen notwendig.

An den bisher bereits vorhandenen, ortsüblichen, auf den Geltungsbereich einwirkenden Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, ausgehend von den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, wird sich nichts ändern. Diese sind zudem dann vernachlässigbar bzw. als sozialadäquat zu bezeichnen und hinzunehmen, sofern sie sich in dem gemäß Immission-/ Lärmschutzgesetzgebung zulässigen Rahmen bewegen. Die Festsetzung diesbezüglich wirksam werdender Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen ist nicht notwendig.

Mit Baulärm ist zu rechnen. Dieser wird auch im Bereich der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen wahrnehmbar sein. Es handelt sich um temporäre Lärmeinflüsse, die mit der Fertigstellung der Bauleistung enden. Die Festsetzung diesbezüglich mindernd wirksamer Maßnahmen ist nicht erforderlich.

**Ergebnisbewertung:** Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

### 2.3.2 Schutzgut Flora/Fauna

Bereits durch die getroffene Standortauswahl (überwiegend intensiv genutzte, artenarme, nährstoffreiche, ausgeräumte, strukturlose Agrarproduktionsflächen) hat der Markt Eggolsheim alles unternommen, um die Auswirkungen auf Flora und Fauna zu minimieren, da es sich aus naturschutzfachlicher sowie artenschutztechnischer Sicht um vergleichsweise geringwertige Flächen ohne besondere Artenvorkommen handelt.

Da im Plangebiet im Rahmen der Bestandsbegehungen keine Wildwechsel festgestellt werden konnten, könne derartige Strukturen in Folge der Realisierung des Baugebietes nicht zerstört/beeinträchtigt werden. Im Sinne der Eingriffsminimierung hat der Markt Eggolsheim alles unternommen, um innerhalb des Plangebietes sowie im Austausch des Plangebietes mit der freien Landschaft die Durchlässigkeit nicht zusätzlich zu erschweren/behindern (z. B. durch das Verbot von Einfriedungsmauern, Verbot von Zaunsockeln an den seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen, Festsetzung eines Bodenabstandes von Einfriedungsanlagen). Zudem sind Umläufigkeiten und Ausweichflächen sowie Querverbindungen zur freien Landschaft vorhanden bzw. im BBP/GOP vorgesehen.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung durchgeführt. Auf deren Grundlage kann die Wertigkeit und die Bedeutung der Plangebietsflächen als Lebensraum für im Rahmen der Bauleitplanung prüfrelevante, schützenswerte Pflanzen- und Tierarten sowie deren Vorkommen im Plangebiet abgeschätzt und beurteilt werden. Der Markt Eggolsheim kommt darin zu dem Ergebnis, dass eine unzulässige Schädigung prüfrelevanter Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten ist. Um dies zu gewährleisten, hat der Markt Eggolsheim artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erarbeitet. Für die saP - relevanten Arten, für welche die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zutreffen könnten, können damit unter Einbeziehung der vorgesehenen, konfliktvermeidenden bzw. -minimierenden Maßnahmen bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes stehen einer Verwirklichung der auf Basis des BBP/GOP zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtung nach Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht entgegen.

Zur optimierten Ein- und Durchgrünung innerhalb des Baugebietes sind Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt. Auch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften (z. B. zum Thema Beleuchtung, Fassadengestaltung, Verbot von Stein-/Schottergärten/-flächen, Festsetzung zur Verwendung von Insekten-

nährgehölzen, Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen) dienen der Minimierung von Auswirkungen auf das Schutzgut.

**Ergebnisbewertung:** Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

### 2.3.3 Schutzgut Boden

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), der DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu berücksichtigen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 und der DIN 19 731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18 915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend der DIN 19 639 die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/index.htm)

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet der folgende Link:

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/faq\\_bodenaushub/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm)

Sollte im Rahmen anstehender baubedingter Arbeiten unerwarteterweise belasteter Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Bodenschutzbehörde am

LRA Forchheim ist umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines/einer privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt. In diesem Fall ist dann eine qualifizierte Erkundung durch einen/eine Sachverständige(n) für Bodenschutz und Altlasten hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“ und „Boden - Grundwasser“ durchführen zu lassen. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

Bezüglich der Belange der Bodendenkmalpflege wird auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.3.7 („Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) verwiesen.

Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerkslasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Bauwilligen wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes gewinnen zu können.

Dachbegrünungsmaßnahmen zur Minimierung baubedingter Versiegelungen sind festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ist der maximal zulässige Versiegelungsgrad begrenzt und damit der Flächenanteil definiert, der nicht versiegelt/überbaut werden darf. Dies trägt maßgeblich zur Eingriffsminimierung bei. Die Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge ist festgesetzt.

Der Markt Eggolsheim hat im Rahmen der Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung alles unternommen, um bei der Bewertung des Ausgangszustandes der Eingriffsflächen sowie bei der Wahl der Kompensationsfaktoren innerhalb des zulässigen Rahmens am unteren Rand des Kompensationsfaktorenspektrums zu bleiben, um die externe Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches zu reduzieren.

Hinsichtlich der zukünftigen, potenziellen Handhabung bodengefährdender Stoffe gelten die spezifischen Schutzvorschriften, Vorgaben, DIN - Normen, Verordnungen. Bei deren Einhaltung sowie ggf. in den Bau- und Betriebsgenehmigungen erfolgter Festlegungen sind betriebsbedingte Auswirkungen in Folge von Leckagen bzw. sonstige Betriebsunfälle mit bodengefährdenden Stoffen weitestmöglich unterbunden/ausgeschlossen bzw. wenn überhaupt dann nur im für Wohngebiete typischen Umfang zu erwarten.

Der Ausgleich unvermeidbar beanspruchter Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, womit den gesetzlichen Vorgaben nach einer Kompensation entsprochen ist.

**Ergebnisbewertung:** Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau- und betriebsbedingt jeweils geringe, anlagebedingt hingegen mittlere Auswirkungen/ Erheblichkeiten zu erwarten.

#### 2.3.4 Schutzgut Wasser

**Grund-, Schichten-, Sickerwasser:** Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG (Bayerischem Wassergesetz). Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA Forchheim zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff in das Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

Der Eintrag grundwassergefährdender Stoffe in den Untergrund ist aufgrund der gewählten Nutzungsform weitgehend ausgeschlossen. Hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen gelten die einschlägigen, rechtlichen Bestimmungen und Vorschriften. Bei Anwendung der Gesetze (z. B. WHG), Verordnungen (z. B. bis 31.07.2017 bayerische Anlagenverordnung - VAwS, ab 01.08.2017 Bundes - Anlagenverordnung - AwSV), Verwaltungsvorschriften, technischen Regeln und Merkblätter kann eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden.

Zur Steigerung der Versickerungsrate ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt. Die festgesetzte GRZ regelt den maximal zulässigen Versiegelungsgrad bzw. Grad der Überbauung auf den jeweiligen Grundstücken, was den Flächenverbrauch minimiert und dem weitestmöglichen Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden entgegenkommt. Zudem sind öffentliche Grünflächen und externe Ausgleichsflächen vorgesehen, demnach vollständig unversiegelte Flächen.

Festgesetzt ist, dass das im Plangebiet auf öffentlichem Grund und auf Privatgrund anfallende Niederschlagswasser hier jeweils zur Versickerung zu bringen ist (Anreicherung Grundwasser durch Steigerung der Versickerungsleistung).

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene, hohe Grundwasserstände sowie gegen drückendes Wasser obliegt dem/der Bauherren/-in. Entsprechende, ggf. notwendig werdende Objektschutzmaßnahmen (Auswirkungen: Erhöhte bauliche, technische Anforderungen, Kosten, erhöhter Unterhaltungsaufwand) liegen im Zuständigkeitsbereich des/der Bauherren/-in. Als Schutz gegen Grundwasser wird bei Bedarf eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser nach DIN 18 195-6 Abschnitt 8 oder durch WU - Beton (wasserundurchlässiger Beton) nach DIN 1045-1 in Kombination mit DIN EN 206-1 und DIN 1045-2 empfohlen. Bei Ausführung von Untergeschossen in WU - Beton nach DIN EN 1992-1-1 und DIN EN 1992-1-1/NA sind die Anforderungen der WU - Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton für die Beanspruchungsklasse 1 und den Lastfall „drückendes Wasser“ sinngemäß zu beachten.

Sofern vorhanden und baubedingt betroffen, sind unterirdische Entwässerungsanlagen (z. B. Drainagen, Drainagesammler, Entwässerungs-/ Wegseitengraben) so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt (sofern notwendig) und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten Feldfluren zu vermeiden.



**Oberflächengewässer, Oberflächenwasser:** Der Schutz baulicher Anlagen gegen den Einfluss von potenziell ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser obliegt dem/der Grundstückseigentümer/-in/Bauherren/-in. Entsprechende, ggf. notwendig werdende Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich. Jedoch stellt der Markt Eggolsheim mittels Festsetzungen sicher, dass künftige Wohn-/Hauptgebäude bis zu einem bestimmten Maß über das künftige Straßen- und damit über das Urgeländeniveau hinausgehoben werden können und das Kellergeschosse gegen Überflutung baulich zu sichern sind. Dies dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist zu gewährleisten und zu berücksichtigen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke, der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen und sonstigen privaten Grundstücken durch innerhalb des Geltungsbereiches anfallendes Oberflächen- und/oder Sickerwasser ausgeschlossen ist. Diesbezüglich gelten die Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung.

Der Markt Eggolsheim hat geprüft, ob die im Umfeld vorhandene Kanalisation dafür ausgelegt und dimensioniert ist, dass künftig im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser geordnet ableiten zu können. Das Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert.

Zur Entlastung des Kanalnetzes dienen die festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen sowie die Vorgabe zur Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge. Diese verbessern die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensieren teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduzieren die Flächenabflusswerte.

Der Markt Eggolsheim empfiehlt künftigen Bauherren/-innen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser als Brauchwasser zu verwenden und hat die Festsetzung getroffen, dass private Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) zu errichten sind. Ergänzend ist Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zur Versickerung zu bringen, sofern dies der örtliche Baugrund bzw. der örtliche Grundwasserstand möglich macht/zulässt.

**Ergebnisbewertung:** Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bezogen sowohl auf das Schutzgut Grundwasser als auch auf das Schutzgut „Oberflächengewässer/Oberflächenwasser“ jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

### 2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Ziel kann und muss es sein, eine klimagerechte Planung zu erstellen, die sowohl dem Klimaschutz als auch den Anforderungen des Klimawandels Rechnung trägt.

Die für das Schutzgut „Boden“ (s. Teil B. Kap. 2.3.3) und für das Schutzgut „Wasser“ (s. Teil B. Kap. 2.3.4) getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wirken sich auch positiv auf das Schutzgut „Klima/Luft“ aus.

Der Markt Eggolsheim hat geprüft, dass die Plangebietsflächen weder innerhalb eines Kalt- noch eines Frischluftentstehungsgebietes liegen, ebenfalls nicht innerhalb von Kalt- und Frischluftleitbahnen o. ä. Daher kann das Plangebiet diesbezüglich gegenüber dem Status quo keine negativ erheblichen

Auswirkungen für die übrigen, im Umfeld befindlichen Siedlungsflächen entfalten, d. h. abflussverzögernd wirken bzw. diesbezügliche Barrierewirkungen entwickeln. Positiv wirken sich hier auch die vergleichsweise geringen, festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen aus (2 Vollgeschosse, max. Gebäudehöhe 9,50 m).

Festgesetzt wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ und kein Industrie-/ Gewerbegebiet“. Wohngebiete sind hinsichtlich ihrer Emissionen und ihres Emissionsverhaltens nicht mit diesen Gebieten zu vergleichen. Daher verschärft das Plangebiet die bisherige Situation innerhalb inversionsgefährdeter Bereiche nicht in unzulässiger Art und Weise. Unter lufthygienischen Aspekten gilt, dass sämtliche, potenziell Luftschadstoffe emittierende Anlagen und Einrichtungen dem Stand der Technik sowie den geltenden Gesetzen und Richtlinien entsprechen müssen. Auch dies dient dem Schutz der benachbarten Siedlungsflächen wie auch den zukünftig das neue Wohngebiet nutzenden Menschen. Diesbezügliche Nachweisführungen bzw. Festlegungen sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu treffen.

Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) können außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch geeignete Gegenmaßnahmen minimiert werden (z. B. Befeuchtung der Baufelder und Fahr-/Transportwege, langsames Fahren, Abdeckung von Transportfahrzeugen, Einsatz geräusch-, vibrationsarmer Baugeräte nach dem Stand der Technik). Diese sind vergleichbar mit den üblichen Belastungen im Rahmen der bisherigen landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung und stellen daher keine unzulässige bzw. zusätzliche Belastung dar. Darüber hinaus handelt es sich um temporäre Auswirkungen.

Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes minimiert werden. Festgesetzt ist die Verwendung klimaresistenter, trockenstressverträglicher, heimischer, frostharter Laubgehölze. Deren Anpflanzung bietet gegenüber der Verwendung von Koniferen größerer Vorteile (höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO<sub>2</sub>-Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit, höhere Trockenstresstoleranz).

Festgesetzt sind Dachbegrünungsmaßnahmen. Sie tragen dazu bei, Auswirkungen auf das Klima in Folge einer reduzierten Aufheizung von Dachflächen und damit verbundenen Hitzeabstrahlung zu minimieren. Darüber hinaus übernimmt die Dachbegrünung Filterfunktion (z. B. Binden von Staub) und entfaltet eine abkühlende Wirkung (in Folge Verdunstungskälte).

Empfehlungen hinsichtlich des Einsatzes von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, zur Nutzung von Geothermie sowie zur energetisch optimierten Ausführung künftiger Gebäude sind erarbeitet.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche wird die mit der Überbauung/Versiegelung einhergehende Flächenaufheizung minimiert/limitiert.

**Ergebnisbewertung:** Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

### 2.3.6 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität im bestehenden Siedlungsumfeld ist in Folge der zukünftigen Veränderung des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes zu verneinen. Zwar verändern sich in Folge der geplanten Siedlungsflächenerweiterung beides, jedoch ist in diesem Zusammenhang die Frage prüfungsrelevant, ob diese Veränderung gegenüber dem Status quo die Anwohner/-innen in einem mehr als geringfügigen Belang bzw. in einem schutzwürdigen oder in einem sonstigen erkennbaren Belang betrifft. Dies ist nicht der Fall. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch hinsichtlich der Wahrung eines derzeit vorhandenen bzw. ggf. möglichen Ausblicks in die freie Landschaft. Weder bei dem bestehenden noch dem geplanten Baugebiet handelt es sich um Siedlungsflächen besonderen Ranges im Hinblick auf das Landschaftsbild. Weder sind sie nach außen durch eine besondere landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die sie im Sinne eines Ensembles o. ä. einzigartig machen.

Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz. Das geplante Wohngebiet schließt an vorhandene Siedlungsflächen an und rundet sie schlüssig und in nachvollziehbarer Weise ab. Die geplante Siedlungsflächenerweiterung entspricht hierbei den gemeindlichen Planungsabsichten, die im FNP/LSP zum Ausdruck gebracht sind. Insofern kommt das Baugebiet nicht unerwartet. Eine räumliche Zuordnung der Plangebietsflächen zu bestehenden Siedlungsflächen ist gegeben.

Mittels Festsetzung gewährleistet der Markt Eggolsheim, dass sich künftig neu entstehende Wohn-/Hauptgebäude in den Bestand einfügen bzw. diesen fortsetzen (Vorgaben zur Bauweise, zur max. zulässigen Gebäudehöhe, zu den Dachformen, zur Geschossigkeit, zur Höhenlage des Erdgeschossniveaus, zur Fassadengestaltung usw.).

Die festgesetzten Pflanz-/Erhaltungsgebote, die festgesetzten öffentlichen, Grünflächen sowie die festgesetzten Maßnahmen zur Dachbegrünung dienen der Ausbildung einer optisch wirksamen Eingrünung und der verbesserten Einbindung der neuen Siedlungsfläche in den örtlichen Landschaftsteil.

Der Markt Eggolsheim kann nicht erkennen, dass in Folge der geplanten Baugebietsausweisung historische Sichtachsen, Blickbeziehungen und/oder -bezüge aus dem Gebiet heraus bzw. in das Gebiet hinein erheblich und in unzumutbarer Art und Weise beeinträchtigt/verändert werden.

**Ergebnisbewertung:** Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

### 2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Insofern sind negativ erhebliche Auswirkungen auf diese Schutzgüter auszuschließen. Auf die die Belange der Bodendenkmalpflege betreffenden Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.3.3 („Schutzgut Boden“) wird hingewiesen. Diese gelten hier analog. Die Planung ist so konzeptioniert, dass keine Überplanung bzw. Inanspruchnahme von Grundstücken bzw. Sachgütern nicht beteiligter Dritter er-

folgt bzw. notwendig wird. Die Zugänglichkeit zu benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. zu sonstigen Grundstücken bleibt gegenüber dem Status quo unverändert erhalten. Sonstige Sachgüter, also alle natürlichen und von Menschen geschaffenen Güter, die für den Einzelnen, die Gesellschaft insgesamt oder Teile davon von materieller Bedeutung sind, unabhängig von ihrer kulturhistorischen, wirtschaftlichen oder anderen Bedeutung, sind nicht vorhanden.

**Ergebnisbewertung:** Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

## 2.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden sollen

### 2.4.1 Ermittlung Eingriffsumfang

Die Eingriffsermittlung sowie die Festlegung des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfs basiert auf den Empfehlungen des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, die im vorliegenden Fall berücksichtigt und angewendet wird (Neufassung, Stand: 12/2021). Dazu wurde eine Bestandsaufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen Flächen und deren entsprechenden Merkmalen und Ausprägungen durchgeführt. Anschließend erfolgte eine Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Anlehnung an die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). Die Bestandserfassung (Ausgangszustand), die Bewertung des Ausgangszustandes und die Darstellung des Eingriffes sind in Anlage 1 zu dieser Planbegründung mit Umweltbericht dargestellt. Die Intensität des Eingriffes wurde gemäß den Vorgaben des Leitfadens soweit möglich aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet. Hierzu diente die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4). Für die Eingriffsflächen, zu denen keine GRZ vorliegt (z. B. Grünflächen), wurde durch den Markt Eggolsheim gemäß Vorgabe des Leitfadens ein Beeinträchtigungsfaktor in Höhe von 0,0 gewählt. Bei geplanten Verkehrsflächen ohne Begrünung wurde ein Beeinträchtigungsfaktor in Höhe von 1,0 angesetzt. Die Wahl dieser Faktoren orientiert sich an gleichlautenden Handlungsempfehlungen der BayKompV. Vermeidungsmaßnahmen, die Beeinträchtigungen teilweise vermeiden, können über einen sog. „Planungsfaktor“ durch Abschläge von insgesamt bis zu max. 20 % vom ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall erfolgt die Schaffung kompakter Siedlungsräume, eine naturnahe Gestaltung der Wohngärten, eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen, eine funktionsbezogene Beleuchtung von Außenanlagen mit max. 2.200 Kelvin sowie der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, wodurch gemäß den Vorgaben des Leitfadens ein Planungsfaktor in Form eines Abschlages in Höhe von 20 % des ermittelten Ausgleichsbedarfs angesetzt werden darf und wird. Die Berechnung erfolgte auf dem nachfolgend dargelegten Rechenweg.

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Ausgleichs-} & & & & & & \text{Planungs-} \\ \text{bedarf} & = & \text{Eingriffs-} & \times & \text{Wertpunkte BNT/m}^2 & \times & \text{Beeinträchti-} & \text{Planungs-} \\ & & \text{fläche} & & \text{Eingriffsfläche} & & \text{gungsfaktor/} & \text{nungs-} \\ & & & & & & \text{GRZ} & \text{faktor} \end{array}$$

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
Gräben, naturfern	145	5	0,0	0
	60	5	1,0	300
Äcker/Felder	468	2	0,0	0
	3.825	2	0,4	3.060
	682	2	1,0	1.364
Intensivgrünland	2.311	3	0,4	2.773
	112	3	1,0	336
Extensivgrünland, brachgefallen	4.779	7	0,4	13.381
	696	7	1,0	4.872
Artenarme Säume	291	4	0,0	0
	7	4	0,4	11
	393	4	1,0	1.572
Mesophile Gebüsche/Hecken	167	10	0,4	668
Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm	214	5	0,0	0
	173	5	1,0	865
Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, versiegelt	5	0	0,0	0
Befestigte Flächen (Asphalt, Beton, o. ä.)	408	0	0,0	0
Teilversiegelte Flächen (Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Fläche, Schotterrasen)	295	1	1,0	295
Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen	19	3	1,0	57
<b>Summe</b>	<b>15.050 m²</b>			<b>29.555</b>

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungs- und Landschaftsebene	Eine Zersiedlung der Landschaft erfolgt nicht. Geplante Bauflächenausweisungen sind im direkten Anschluss an bestehende Bau-/ Verkehrsflächen vorgesehen. Es sind weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren. Es erfolgt eine logische und städtebaulich schlüssige Abrundung des bestehenden Ortsrandes.	Ergänzende Vorschrift in BP auf Grundlage § 1 a Abs. 2 BauGB
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z. B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Pro Baugrundstück ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frost-härte zu pflanzen.	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Pult- und Flachdächer von Wohn-/Hauptgebäuden, von Garagen/Carports sowie sonstiger untergeordneter Nebenanlagen sind flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen (z. B. als Anspritzbegrünung oder als Sedum - Sprossenansaat).	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kelvin	Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung im Sinne der Beleuchtung von Terrassen, Hauseingängen und Stellplätzen. Für diese Beleuchtung gelten folgende Vorgaben: • Null Prozent Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR = 0 %) • Ausführung mit Nachtabsenkung, warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Die Art der Terrassenbeläge kann frei gewählt werden. Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit sind alle sonstigen zu befestigenden Nebenflächen (z. B. Eingangsbereiche, Fußwege, Fahrradabstellplätze, Pkw - Stellplätze, Gebäudevorfächer) in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergebundene Bauweisen), sofern der örtlich anstehende Untergrund versickerungsfähig ist.	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>Summe (max. 20 %)</b>		<b>20 %</b>

<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>	<b>23.644</b>
------------------------------------	---------------

Tab. 6: Bestandsbewertung mit Ermittlung Ausgleichsbedarf (Quelle: H & P)

Der in Folge der Planung zu kompensierende Ausgleichsbedarf wurde mit **23.644 WP** berechnet (s. vorhergehende Tabelle). Dieser Eingriff muss umfangsgleich kompensiert werden.

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten gemäß der folgenden Berechnung:

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche} \times \frac{\text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit}^* - \text{Ausgangszustand}}{\text{Aufwertung}^{**}}$$

\* bei Entwicklungszeiten > 25 Jahre „Timelag“ - Abschlag erforderlich

\*\* bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung mit Ortsangabe	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12	4.729	5	-	23.644
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>										<b>23.644</b>
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										23.644
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>										<b>23.644</b>
<b>Differenz</b>										<b>0</b>

Tab. 7: Ermittlung Ausgleichsumfang im Bereich der Ausgleichsflächen (Quelle: H & P)

Dazu ist auf einer externen Kompensationsfläche (Teilflächen der Fl.-Nr. 1602, Gmkg. Drosendorf), die derzeit als mäßig extensiv genutztes Grünland (6 WP) genutzt wird, die Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (12 WP) vorgesehen. Eine Streuobstwiese kann sich in einem Zeitraum von 26 - 49 Jahren entwickeln (Wiederherstellbarkeit W 4), weshalb der Markt Eggolsheim hierfür einen „Timelag“ - Abschlag in Höhe von 1 WP vorgenommen hat. Dementsprechend kann nur eine anrechenbare Aufwertbarkeit in Höhe von 5 WP zugrunde gelegt werden (12 WP – 6 WP – 1 WP).

Die Division des Ausgleichsbedarfes in Höhe von 23.644 WP durch die vorgenannten 5 WP ergibt einen rechnerischen Ausgleichsflächenbedarf von 4.728,80 m² (gerundet 0,47 ha).

## 2.4.2 Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahme

Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf externen Kompensationsflächen. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauGB festgesetzten Kompensationsflächen übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Ausgleichsflächen (Grunderwerb, Planung, Durchführung der Maßnahmen) übernimmt der/die Eingriffsverursacher/-in. Die Kompensationsflächen sind durch den Markt Eggolsheim an das Ökoflächenkataster des LfU zu melden. Ergänzend sind die Kompensationsflächen/-maßnahmen durch den/die Grundstückeigentümer/-in notariell im Grundbuch durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des/der Grundstückseigentümers/-in (Vorhabenträgers/-in) zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Forchheim zu sichern. Die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und zusätzlich als Reallast auszugestalten. Bei der Verpachtung der externen Ausgleichsflächen durch den Grundstückseigentümer (Vorhabenträger) an einen/eine Dritte(n) ist darauf zu achten, dass die hierfür getroffenen Festsetzungen in den Pachtvertrag aufgenommen werden.

Ermittelt wurde ein Ausgleichsbedarf im Umfang von insgesamt ca. 0,47 ha (s. Teil B. Kap. 2.4.1 „Ermittlung Eingriffsumfang“). Dieser wird auf Teilflächen der Fl.-Nr. 1602 (Gmkg. Drosendorf, Eigentümer Markt Eggolsheim) abgeleistet.

- c) Umwandlung bestehender, mäßig extensiv genutzter, artenarmer Grünlandflächen in Streuobstbestände im Komplex mit nährstoffarmen, extensiv genutzten/gepfligten artenreiche Wiesenflächen inkl. aller dafür fachlich notwendiger Maßnahmen
- d) Anpflanzung von 32 typisch fränkischen, robusten/krankheitsresistenten Obstbäumen; Mindestpflanzqualität (MPQ): Hochstamm (H.), mit Drahtballen (mDb.) oder Tuchballen (mB) je nach Art, dreimal verpflanzt (3xv.), Stammumfang (StU) 14 cm - 16 cm, Pflanzabstände in der Reihe ca. 13,0 m, Abstand zwischen den Reihen ca. 10,0 m, Pflanzung versetzt auf Lücke

## 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Die Alternativenprüfung im Rahmen des Umweltberichtes beschränkt sich auf solche Alternativen, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des BBP/GOP berücksichtigen. Zu prüfen sind mithin allein die sog. plankonformen Alternativen. Nicht erforderlich sind Überlegungen, ob unter Umweltaspekten für den betroffenen Bereich andere Nutzungsausweisungen in Betracht kommen, etwa die Ausweisung naturnaher Flächen anstelle eines „Allgemeinen Wohngebietes“. Zu den anderweitigen Planungsmöglichkeiten i. S. v. Nr. 2 d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB gehört auch die Möglichkeit zur alternativen konzeptionellen Ausgestaltungen des BBP/GOP. Insoweit hat der Umweltbericht sich etwa auch damit zu befassen, ob mit Rücksicht auf das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft oder unter

Aspekten des Immissionsschutzes und Denkmalschutzes die konkrete Ausgestaltung des Planes ohne wesentliche Abstriche an den gemeindlichen Planzielen im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange verträglicher ausgestaltet werden kann. Der Markt Eggolsheim muss dann die sich ihm aufdrängenden oder naheliegenden Alternativen in die Abwägung einstellen. Dies gilt vor allem bei einer naheliegenden Alternativlösung, mit der die Ziele unter geringeren Opfern an entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen verwirklicht werden können.

Der BBP/GOP bedarf bei einer Eingriffswirkung in nachteilig betroffene Belange einer Rechtfertigung. Dies ist im Zuge der Planbegründung (s. Teil A.) geschehen. Alternativen, die vor dem Hintergrund der gemeindlichen Zielkonzeption eindeutig weniger eingreifen, verdienen in der Planung den Vorrang. Das gilt allerdings nur dann, wenn sich diese Zielkonzeption dadurch gleich gut verwirklichen lässt. Der Markt Eggolsheim hat unter diesem Aspekt grundsatzgemäß gehandelt. Dies wird aus den vorhergehenden Ausführungen deutlich. Er hat hierbei seine grundsätzliche planerische Zielkonzeption nicht aus den Augen verloren.

Bereits in Teil B. Kapitel 1.1.1 („Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes“) hat der Markt Eggolsheim ausgeführt, welche städtebaulichen Gründe ihn zur Überplanung der Geltungsbereichflächen veranlassen haben.

Die mit dem BBP/GOP formulierten städtebaulichen Entwicklungsinteressen spielen hinsichtlich der Alternativenprüfung eine bedeutsame Rolle. Vor diesem Hintergrund gilt der Grundsatz der Alternativenabwägung mit Blick auf naturschutzrechtliche oder umweltschützende Belange aber nicht absolut. So ist der Markt Eggolsheim bei der fachplanungsrechtlichen Entscheidung auch durch § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht zur Wahl der ökologisch günstigsten Planungsalternative verpflichtet. Eine solche Verpflichtung ergibt sich auch nicht im Hinblick auf andere umweltschützende Belange. Jedoch vertritt der Markt Eggolsheim die Auffassung, auch vor diesem Hintergrund eine ausgewogene Planung vorgelegt zu haben, die einen tragfähigen Kompromiss zwischen allen wesentlichen Belangen und Interessen (Interessen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes, Belange des Siedlungsbildes, Belange der Wasserwirtschaft, der Denkmalpflege und des Verkehrswesen, Belange von Freizeit und Erholung, Belange der Daseinsvorsorge/Daseinsfürsorge, Belange der Familien und Kinder) darstellt.

Zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeit gehört auch die Untersuchung der sog. „Nullvariante“. Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.1.3 („Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“) wird verwiesen. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet aus. Eine „Nulllösung“ stellt für den Markt Eggolsheim keine prüfrelevante Alternative dar, da er im Rahmen der Abwägung davon überzeugt ist, dass die Ziele/Vorteile der Planung Eingriffe/ Nachteile rechtfertigen. Mittels des BBP/GOP kann langfristig eine geordnete städtebauliche Erweiterung/Entwicklung innerhalb der Geltungsbereichsflächen bzw. zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und der vorliegend geplanten Erweiterung erreicht und dauerhaft sichergestellt werden. Der Verzicht auf die Planung würde den seitens des Marktes Eggolsheim formulierten städtebaulichen Planungszielen entgegnen.



Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es hinsichtlich Art und Umfang der geplanten Nutzung keine Alternativen mit geringerem Eingriffsumfang (z. B. höherer Anteil an Grünflächen anstelle von Bau- und Verkehrsflächen). Der Flächenverbrauch innerhalb des Geltungsbereiches hätte nur durch eine Reduzierung der max. zulässigen GRZ verringert werden können. Jedoch hält der Markt Eggolsheim ein derartiges Vorgehen für unverhältnismäßig, insbesondere auch vor dem Hintergrund der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Es ist sein Ziel, die innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehenden Bauflächen maximal zu nutzen. Er geht davon aus, dass diese Planungsentscheidung dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an anderer Stelle zu minimieren. Auch innerhalb der festgesetzten Wohngebietsflächen und der hier festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich keine Lösungsmöglichkeiten, die zu einer geringeren Eingriffserheblichkeit führen würden. Gleiches gilt für die geplanten Verkehrsflächen. Bereits aus wirtschaftlichen Gründen wurden diese auf das notwendige Minimum reduziert.

Bei der Alternativenprüfung hat der Markt Eggolsheim insbesondere dem Aspekt der Baugebietserschließung besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Die gewählte Anbindung an den drei Stellen (2x „Frankenstraße“, 1x „Rinnigstraße“) stellt hierbei im Hinblick auf die Verteilung künftiger zusätzlicher Verkehrsmengen die städtebaulich und verkehrstechnisch beste Lösung dar und gewährleistet unter Berücksichtigung der Ausgangsbedingungen die bestmögliche Verteilung künftig zusätzlicher Verkehrsmengen. Wie der Blick auf die Planungshistorie zeigt, enthielt der Planvorentwurf vom 26.06.2020 zunächst nur eine Anbindung an die „Frankenstraße“ und wurde dann im weiteren Planungsprozess um die zusätzliche Anbindung an die „Rinnigstraße“ ergänzt.

Der Markt Eggolsheim hat seinen Planungsstandpunkt umfassend und konkret begründet, dargestellt und abgewogen. Er kann nicht erkennen, wie die unvermeidbaren, baubedingten Eingriffe durch eine andere Lösung vermieden bzw. weiter hätten reduziert werden können.

## **2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB**

Unter diesem Aspekt geht es unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG um die Beschreibung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem BBP/GOP zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach

- 1) § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt)
- 2) § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura - 2000 - Gebiete im Sinne des BNatSchG)
- 3) § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB (umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt)
- 4) § 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB (umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter)

- 5) § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB (die Wechselwirkungen zwischen den Einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - 7 d BauGB).

Prüfrelevant ist die Frage, in wie weit der BBP/GOP in eine gefahrgeneigte Umgebung hineingeplant wird, in der schwere Unfälle oder Katastrophen auftreten können, und so den Auswirkungen eines externen, schweren Unfalles oder einer externen Katastrophe ausgesetzt wird. Die Auswirkungen wirken gleichsam von außen auf die Geltungsbereichsflächen ein. In diesen Fällen bezeichnet der Begriff „anfällig“ die besondere Verwundbarkeit, Verletzbarkeit oder Schadensanfälligkeit der im Plangebiet künftig zulässigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen.

Im Plangebiet ist künftig von einer mittleren Nutzungsdichte und in der Folge von einer mittleren Bevölkerungsdichte/Wohndichte o. ä. auszugehen. Aufgrund der hier künftig etablierten Nutzungen („Allgemeines Wohngebiet“) ist von einem durchschnittlich - normalen Maß besonders schutzbedürftiger Menschen auszugehen (Kleinkinder, Kinder, Jugendliche, Senioren, Kranke, pflegebedürftige Menschen). Vor diesem Hintergrund sind die Plangebietsflächen gegenüber von außen einwirkenden schweren Unfällen und Katastrophen grundsätzlich als durchschnittlich anfällig und insofern als durchschnittlich schutzwürdig zu bezeichnen.

Ursache für Katastrophen (besonders schwerwiegendes schädigendes Ereignis) ist im Regelfall ein Naturereignis (z. B. Hochwasser, Erdbeben, Bergsturz, Lawinen, Steinschläge). Katastrophen können aber auch auf menschlichem Verhalten beruhen (z. B. Flugzeugabsturz, Terroranschlag). Wie sich aus den vorhergehenden Ausführungen ergibt, sind die Flächen des Plangebietes hinsichtlich von außen einwirkender Katastrophen grundsätzlich als anfällig zu bewerten (Lage in einem faktischen Überschwemmungsgebiet), jedoch sieht der Markt Eggolsheim diesbezügliche entsprechende, vorbeugende Festsetzungen zum Schutz der Plangebietsflächen fest.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umfeld sog. Störfallbetriebe gemäß der Seveso - III - Richtlinie.

Das Plangebiet befindet sich nicht im direkten Umfeld/Nahbereich zu Bahnanlagen, Autobahnen o. ä.

Bei den im Plangebiet künftig zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen handelt es sich nicht um Einrichtungen, die besonders anschlag-/terrorgefährdet sind (wie z. B. öffentliche Einrichtungen, Rathäuser, diplomatische Vertretungen, Industrieanlagen, Regierungsgebäude usw.). Insofern ist die Anfälligkeit gegenüber Eingriffen Unbefugter als gering zu bezeichnen.

Auch die umgebungs- und lagebedingte Anfälligkeit der Geltungsbereichsflächen ist im Gesamtüberblick als gering zu bezeichnen.

Prüfrelevant ist die gleichsam „spiegelbildliche“ Frage, ob die künftig im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtung so beschaffen sind, dass hier schwere Unfälle und Katastrophen nach Außen, also auf die Umgebung, beeinträchtigend wirken können.

Mit Blick auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“), die Größe und die Lage des Plangebietes im Verhältnis zu benachbarten schutzwürdigen Nutzungen (Wohngebiete) ist festzustellen, dass aus-

gehend von den Plangebietsfläche auf die Umgebung Beeinträchtigungen in Folge schwerer Unfälle und Katastrophen ausgeschlossen sind. Innerhalb des Plangebietes ist nicht von der Ansiedlung gefahrenanfälliger Vorhaben und Nutzungen auszugehen, die sich negativ erheblich auf die benachbarten Siedlungsflächen auswirken könnten.

Das nach dem BBP/GOP zulässige Vorhaben ist für schwere Unfälle bzw. Katastrophen nach Lage und Beschaffenheit nicht geeignet und insofern auch nicht anfällig dafür, in der Nachbarschaft Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - d und 7 i BauGB hervorzurufen.

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)**

##### **3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

###### **3.1.1.1 Umweltbericht**

Die Bestandserfassung der örtlichen Verhältnisse erfolgte auf folgenden Grundlagen:

- DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg/Zweigstelle Forchheim (zur Verfügung gestellt über den Markt Eggolsheim, Stand: 05/2020)
- Bestandsbegehungen mit Erfassung der örtlichen Verhältnisse (30.04.2020, 06.05.2020, 26.05.2020), H & P, 96047 Bamberg)
- Überlagerung und Auswertung georeferenzierter Luftbilder mit den Ergebnissen der Bestandserfassung (H & P, 96047 Bamberg)

Die anschließende prognostische Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise vier Stufen unterschieden: Keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Auswirkungen wurden unter bau-, betriebs- und anlagebedingten Aspekten beleuchtet und bewertet.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wurden der Bayerische Leitfaden, die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie die Vorgaben des BauGB verwendet und berücksichtigt.

Die Bewertung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte auf der Grundlage der Geologischen Karte, des FNP/LSP, des LEK, des „Umwelt Atlas Bayern“, des „Bayern Atlas Plus“, eines hydraulischen Gutachtens (Überflutungsnachweis), eines Altlastengutachtens sowie auf Grundlage örtlicher Er-

hebungen. Darüber hinausgehende Einschätzungen zum Schutzgut „Boden“ und dessen Versickerungsfähigkeit bzw. Tragfähigkeit basieren auf allgemein gültigen Annahmen und Erfahrungswerten.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ wurden örtlich vorgenommene Einschätzungen herangezogen. Vorhandene Informationen bzw. Grundlagendaten aus dem RP, dem LEK und dem ABSP wurden abgeschöpft. Im Hinblick auf die Thematik „Luft/Mensch“ wurden der FNP/LSP, die einschlägigen Regelwerke sowie gutachterliche Abschätzung zugrunde gelegt.

Der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch/Lärm“ bzw. „Mensch/Erholung“ liegen die einschlägigen Regelwerke, die Angaben des FNP/LSP und des LEK, örtlichen Bestandsaufnahmen sowie die schalltechnischen Untersuchungen zugrunde.

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde mit Hilfe des FNP/LSP, des LEK und des RP in Kombination mit den örtlichen Bestandsaufnahmen und einer Luftbildauswertung eingeschätzt, bewertet und beurteilt.

Die Ausführungen zum Schutzgut „Flora/Fauna“ basieren auf der durchgeführten artenschutzrechtlichen Bestandserfassung (H & P), der Auswertung des FNP/LSP, des LEK, des ABSP, der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (M 1 : 500.000, SEIBERT sowie LfU), dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS - Natur - Online), den Arteninformationsseiten des LfU, der amtlichen Biotopkartierung sowie einer Luftbildauswertung.

Mit Hilfe des Bayerischen „Fachinformationssystem Naturschutz“, der amtlichen Biotopkartierung, des RP, des FNP/LSP, des ABSP sowie von Ortsbegehungen wurde das Vorliegen von Schutzgebieten und amtlich kartierten bzw. gesetzlich geschützten Biotopen abgefragt und geprüft.

Das Schutzgut „Kultur“ wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme sowie nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des BLfD („Bayerische Denkmal Atlas“ bzw. „Bayern Atlas Plus“), des LEK sowie auf Basis der örtlichen Bestandsaufnahmen beurteilt.

#### 3.1.1.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)/ Relevanzabschätzung

Das methodische Vorgehen und die Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018. Hierfür wurden die in Teil B. Kapitel 3.1.1.1 („Umweltbericht“) aufgelisteten Daten/Informationen/Unterlagen berücksichtigt.

#### 3.1.1.3 Schalltechnische Untersuchungen

Für die schalltechnischen Berechnungen wurde das Programm SoundPLAN der SoundPLAN GmbH, Backnang in der Version 9.0 verwendet. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung stellt die zu erwartenden Verkehrs- und

Gewerbelärmmissionen dar. Die Ergebnisse wurden anhand der DIN 18 005-1 und dem zugehörigen Beiblatt 1 sowie ergänzend für den Verkehrslärm der 16. BImSchV bewertet.

#### 3.1.1.4 Hydraulisches Gutachten (Überflutungsnachweis)

Für das Untersuchungsgebiet liegt bereits ein gekoppeltes Überflutungsmodell (MIKE FLOOD) bestehend aus einem 1D - hydraulischen Wasserspiegellagenmodell (MIKE HYDRO River, MIKE 11) und einem 2D - hydraulischen Modell (MIKE 21) vor (DHI WASY GmbH 31.03.2020). Dieses Modell wurde in die aktuelle Softwareversion (MIKE+) übertragen und um neue Vermessungsdaten der „Brettig“, des „Retschgrabens“ und des „Rinniggrabens“ erweitert. Dabei wurde das 2D - Modell für das Gesamtgebiet des Marktes Eggolsheim verwendet und für das Aussagegebiet um das Plangebiet an der Regnitz aufgebaut. Das 1D - Modell beschränkt sich auf das Aussagegebiet und beinhaltet die „Brettig“, den „Retschgraben“ und den „Rinniggraben“.

#### 3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung fehlen konkrete Angaben (Langfristanalyse) zu den im Plangebiet vorhandenen niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserständen. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Genaue Kenntnisse zu den lokalen klimatischen Verhältnissen sind nicht bekannt. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht bestanden nicht.

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

#### 3.2.1 Allgemeine Hinweise

Gemäß Punkt 3 b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2 a und 4 c BauGB besteht eine Überwachungspflicht für die erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des BBP/GOP auf die Umwelt. Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Planes ergeben. Primärer Anwendungsbereich des durch die Umweltprüfungs-Richtlinie (UP - RL) vorgegebenen Monitorings ist es, die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen, prognostischen Folgeabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Dabei geht es nicht um ein umfassendes Überwachungssystem für die Umweltfolgen aller Planungen. Vielmehr hat sich der Bundesgesetzgeber bewusst dafür entschieden, die Ausgestaltung des Monitorings nach Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren den Kommunen, in diesem Fall dem Markt Eggolsheim, entsprechend den Bedürfnissen und Erfordernissen des jeweiligen Umweltberichtes und des kommunalen Planungskonzeptes zu überlassen.

### 3.2.2 Herleitung der Überwachung

Das Überwachungskonzept konzentriert sich auf die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen. In der Praxis soll für die im Umweltbericht dargelegten und als erheblich erkannten Umweltauswirkungen geklärt werden, ob - und wenn ja, wie - diese überwacht werden sollen.

Grundlegend für die Planung der Überwachung ist die Beantwortung der Fragen, was im Einzelfall zu überwachen ist, wer überwacht sowie wann und wie überwacht werden soll. Hierzu wird auf die tabellarische Übersicht in Anlage 3 zur Planbegründung mit Umweltbericht verwiesen. Bei der Überwachung kann auf interne Organisationsstrukturen der Kommunalverwaltung zurückgegriffen werden. Sofern ohnehin noch nicht bereits geschehen, empfiehlt es sich gegebenenfalls, dass zukünftig die Überwachung bei einer Stelle in der Verwaltung zentral koordiniert wird. Die eigentliche Durchführung der Überwachung erfolgt dann unter Ausnutzung bestehender behördlicher Überwachungsstrukturen in Arbeitsteilung bei den jeweils fachlich kompetenten bzw. zuständigen kommunalen Dienststellen sowie unter Einbeziehung übergeordneter Fachstellen (z. B. LRA, WWA, AELF, Regierung). Ergänzend kann der Markt Eggolsheim die Kooperation z. B. mit Umweltverbänden und/oder mit ehrenamtlich Interessierten suchen.

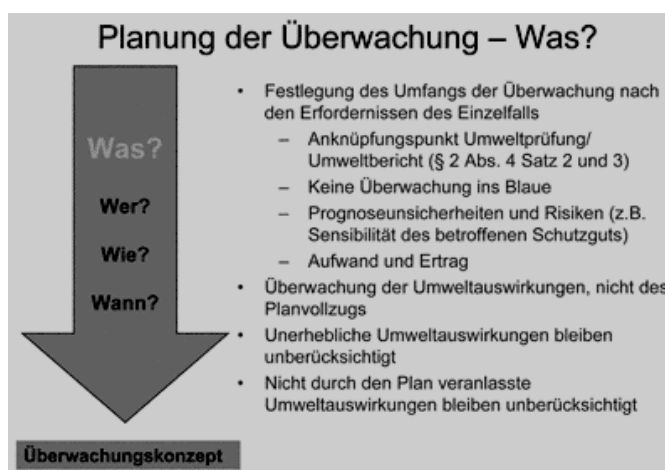


Abb. 9: Schematischer Überblick über den schrittweisen Ablauf auf dem Weg zum Überwachungskonzept für das Monitoring (Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik)

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen auf einen Vorhabenträger zu übertragen oder deren Kosten in Folgekostenvereinbarungen einzubeziehen (z. B. im Rahmen städtebaulicher Verträge).

Im Rahmen des Monitorings geht es nicht um die Befriedigung eines fachlich motivierten, naturwissenschaftlichen Erkenntnisinteresses, sondern darum, Anhaltspunkte für erhebliche Abweichungen von den im Umweltbericht prognostizierten Umweltauswirkungen zu erfassen, d. h. der Markt Eggolsheim soll auch ohne aufwändige, eigene Ermittlungen von Umweltdaten seiner Überwachungspflicht nachkommen können.



### 3.2.3 Beschreibung der Überwachung

Auf die Ausführungen in Anlage 3 zu dieser Planbegründung mit separatem Umweltbericht wird verwiesen.

## 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet gehört zum Hauptort Eggolsheim. Die Geltungsbereichsflächen liegen östlich des „Main - Donau - Kanales“, östlich der St 2244, zwischen der ICE - Strecke im Westen, der BAB A 73 im Osten und nördlich der Kreisstraße Kr FO 4. Das Plangebiet befindet sich hier in östlicher Verlängerung der „Rinnigstraße“, östlich der „Frankenstraße“ und nordöstlich der „Bahnhofstraße“. Beabsichtigt ist im Wesentlichen die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur anschließenden baulichen Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ inkl. der dazugehörigen straßenmäßigen Erschließung. Der BBP/GOP umfasst eine Geltungsbereichsfläche von ca. 1,53 ha, die aktuell nahezu ausschließlich landwirtschaftlich (Ackerflächen) genutzt werden. Die Plangebietsflächen sind mit Ausnahme der teilflächig im Geltungsbereich liegenden, bestehenden Straßen und Wirtschaftswege unversiegelt und nahezu gehölzfrei.

Von der Planung sind - mit Ausnahme punktuell zu beseitigender Gehölzbestände - ausschließlich Flächen geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit betroffen. Betroffenheiten amtlich kartierter Biotope, sonstiger gesetzlich geschützter Biotope sowie von Schutzgebieten liegen nicht vor.

Der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf wurde mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,47 ha berechnet. Hierfür sind externe, außerhalb des Geltungsbereiches liegende Kompensationsflächen festgesetzt. Das Plangebiet liegt innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes (HQ100) des „Rinnigraben“ und muss künftig hochwasserfrei gelegt werden. Dadurch wird sich ein Retentionsraumverlust im Umfang von ca. 4.400 m<sup>3</sup> ergeben. Hierfür ist gleichfalls eine Kompensationsfläche festgesetzt, in der der ermittelte Volumenverlust zeitlich und funktional gleichwertig ersetzt wird.

Die nachfolgende Tabelle 8 fasst die Ergebnisse bau-, anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen (bezogen auf die Schutzgüter) in Form einer Kurzübersicht zusammen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/Lärm	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering
Mensch/Erholung	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering
Flora/Fauna	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Grundwasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschafts-/Siedlungsbild	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur-/Sachgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Tab. 8: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

### 3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2 (Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden“) sowie in Teil B. Kapitel 3.1 („Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) wird hingewiesen. Weiterhin wurden folgende Quellen herangezogen:

- BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas  
<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Bamberg. 08/2006. München  
[https://www.lfu.bayern.de/download/natur/absp/data\\_ba.zip](https://www.lfu.bayern.de/download/natur/absp/data_ba.zip)
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online - Viewer)  
<http://fisnat.bayern.de/finweb>
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Umwelt Atlas Bayern  
[www.umweltatlas.bayern.de/startseite/](http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/)
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Vogelschlag an Glasflächen. 09/2019. Augsburg  
[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_106\\_vogelschlag\\_an\\_glasflaechen\\_vermeiden.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf)
- BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. Stand 12/2021, München
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Lesefassung Stand 01.06.2023  
<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Bayern Atlas Plus  
[https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/seiten/bayernatlas-plus\\_info](https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/seiten/bayernatlas-plus_info)
- ERNST, ZINKHAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER: BauGB. Kommentar (Loseblattsammlung, 6 Bände), Stand 08/2023 (151. Ergänzungslieferung), Verlag C. H. Beck, München
- FICKERT, FIESELER: Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. 12. Grundlegend überarbeitete und ergänzte Auflage, 04/2014, W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart
- FICKERT, FIESELER: Der Umweltschutz im Städtebau. Ein Handbuch für Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben. 1. Auflage, 07/2002, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn



- GIERKE, SCHMIDT - EICHSTAEDT: Die Abwägung in der Bauleitplanung. Gestaltungsspielräume - Grenzen - Direktiven. Verlag W. Kohlhammer, 1. Auflage 2019, Stuttgart
- JÄDE, DIRNBERGER: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO). Context Kommentar. 9. Auflage, 02/2018, Boorberg Verlag, Stuttgart, München, Hannover, Berlin, Weimar, Dresden
- KUSCHNERUS: Der sachgerechte Bebauungsplan. Handreichung für die kommunale Planung. 4. Auflage, 12/2010, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn
- REGIERUNG VON OBERFRANKEN: Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken - West (LEK 4) (Stand: 2005)  
<https://www.oberfranken-west.de/custom/lek4/index.htm>
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN-WEST: Regionalplan Region Oberfranken - West (4) (Stand: 06/2023), 96052 Bamberg  
<http://www.oberfranken-west.de/Regionalplan/Karten>
- RIXNER, BIEDERMANN, STEGER: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. 2. Auflage, 06/2014, Bundesanzeiger Verlage GmbH, Köln
- STORM, BUNGE: Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Band 1 - Band 5, Stand der Lieferung: 04/2023. Erich Schmidt Verlag, Berlin
- STUER: Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis. 5. Auflage, 08/2015, C.H. Beck oHG, München
- STUER: Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis. 5. Auflage, 08/2015, C.H. Beck oHG, München

## C. ANLAGEN

- Anlage 1: Bestands-, Bewertungs-, Eingriffsplan
- Anlage 2: Dokumentation artenschutzrechtlicher Bestandsbegehungen
- Anlage 3: Übersichtstabelle Monitoring

Aufgestellt:  
Dipl. - Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Bamberg, den 16.04.2024  
G:\EGG2001\Bauleitplanung\BBP\beg-2024-16-04\_EW\_erneut.doc



**Höhnen & Partner**  
INGENIEURARCHITEKTENGESELLSCHAFT  
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

