

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1. ÄNDERUNG UND -ERWEITERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SCHOTTWIESEN OST



**MARKT
EGGOLSHEIM**

**LANDKREIS
FORCHHEIM**

24.09.2024

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, wird die rechtliche Grundlage zur Ausweisung eines Gewerbegebietes geschaffen.

Das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung liegt in der Gemarkung Eggolsheim, am östlichen Rand des Ortsteiles Neuses.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung sollen auf etwa 0,21 ha neue Gewerbeflächen am Westrand des ursprünglichen Plangebietes "Schottwiesen Ost" entstehen, die durch eine mittlerweile errichtete öffentliche Straße ("Bahnhofstraße") erschlossen werden.

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

Der Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim wurde im Parallelverfahren geändert. Nach Fassung des Feststellungsbeschlusses vom Marktgemeinderat Eggolsheim in der Sitzung am 16.07.2024 wurde nach Vorlage aller Unterlagen die Flächennutzungsplan-Änderung vom Landratsamt Forchheim mit Bescheid vom 20.08.2024 genehmigt.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Gewerbliche Bauzwecke ist durch die Nachfrage nach frei verfügbarem gewerblichem Bauland begründet. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Gleichzeitig wird durch den Bebauungsplan eine Innenwicklung und Nachverdichtung im Bestand ermöglicht und damit das Ziel der flächensparenden Baulandentwicklung verfolgt.

Gemeindliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

2. Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat von Eggolsheim hat in seiner Sitzung vom 25.04.2023 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schottwiesen Ost" zum 1. Mal zu ändern und zu erweitern.

Ein Umweltbericht wurde gemäß § 2 a BauGB erstellt.

Am 25.04.2023 wurde die Planung vom Marktgemeinderat gebilligt und gleichzeitig beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1) durchzuführen.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 08.05.2023 bis einschließlich 12.06.2023 im Rathaus des Marktes Eggolsheim durchgeführt (frühzeitige Auslegung des Vorentwurfes).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde gem. Benachrichtigung vom 03.05.2023 ebenfalls bis zum 12.06.2023 durchgeführt. Unter Hinweis auf § 4a Absatz 4 Satz 2 BauGB konnten die Fachbehörden dabei alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Verfahren stehenden Unterlagen auf der Homepage des Marktes Eggolsheim einsehen und abrufen. Außerdem wurde um Stellungnahme zur Planung und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken, Anregungen oder Einwände wurden nicht vorgebracht.

Von den insgesamt 34 angeschriebenen Behörden (einschließlich 8 Nachbargemeinden) wurden von 10 Behörden Bedenken, Anregungen oder Einwände geäußert. 6 weitere Behörden brachten keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vor.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf unter Berücksichtigung dieser Abwägungsergebnisse vom Marktgemeinderat am 19.09.2023 gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

2.3 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 02.10.2023 bis 06.11.2023 wurde der Entwurf der 1. Änderung und -Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, einschließlich Begründung und Umweltbericht im Rathaus des Marktes Eggolsheim öffentlich ausgelegt.

Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung mit Schreiben vom 22.09.2023 benachrichtigt und an der Planung beteiligt bzw. um Stellungnahmen gebeten (Fristende ebenfalls 06.11.2023). Unter Hinweis auf § 4a Absatz 4 Satz 2 BauGB konnten die Fachbehörden dabei alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Verfahren stehenden Unterlagen auf der Homepage des Marktes Eggolsheim einsehen und abrufen.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken, Anregungen oder Einwände wurden nicht vorgebracht.

Von den insgesamt 33 angeschriebenen Behörden (einschließlich 6 Nachbargemeinden) wurde von 3 Behörden Bedenken und Anregungen geäußert sowie von 4 weiteren Behörden auf ihre Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen. 6 weitere Behörden bzw. Gemeinden brachten keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vor.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf unter Berücksichtigung dieser Abwägungsergebnisse vom Bauausschuss Eggolsheim am 16.07.2024 gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) erneut durchzuführen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

2.4 Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

In der Zeit vom 29.07.2024 bis 13.09.2024 wurde der Entwurf der 1. Änderung und -Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schottwiesen Ost", Markt Eggolsheim, einschließlich Begründung und Umweltbericht im Rathaus des Marktes Eggolsheim erneut öffentlich ausgelegt.

Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung mit Schreiben vom 26.07.2024 benachrichtigt und erneut an der Planung beteiligt bzw. um Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen gebeten (Fristende ebenfalls 13.09.2024).

Unter Hinweis auf § 4a Absatz 4 Satz 2 BauGB konnten die Fachbehörden dabei alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Verfahren stehenden Unterlagen auf der Homepage des Marktes Eggolsheim einsehen und abrufen.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken, Anregungen oder Einwände wurden nicht vorgebracht.

Von den insgesamt 33 angeschriebenen Behörden (einschließlich 6 Nachbargemeinden) wurde von 2 Behörden Bedenken und Anregungen geäußert sowie von 3 weiteren Behörden auf ihre Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen. 5 weitere Behörden bzw. Gemeinden brachten keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vor.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf unter Berücksichtigung dieser Abwägungsergebnisse vom Marktgemeinderat Eggolsheim am 24.09.2024 als Satzung beschlossen.

3. Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Das Ergebnis wird hier in verkürzter Form dargestellt:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen ohne besondere Wertigkeit für Wohn-/Freizeitnutzung; erhebliche Immissionen in das angrenzende Gewerbe- und Mischgebiet sind durch das geplante Gewerbegebiet nicht zu besorgen;	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von intensiv genutzter Fläche, ökologisch wertvollen Bestände sind nicht betroffen; mehrere Begrünungsbindungen festgesetzt und Ausgleichsfläche im direkten Randbereich des Geltungsbereiches	geringe Erheblichkeit
Boden	Mittlere bis hohe Versiegelung zu erwarten; keine naturnahen oder seltenen Böden	geringe bis mittlere Erheblichkeit

	betroffen; mehrere Grünflächen sowie Festsetzungen zur Begrünung und zur Minimierung der Versiegelung	Erheblichkeit
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Bodenerkundung bzgl. Grundwasser vorgesehen	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen; Kompensation durch Festsetzungen für Grünflächen sowie zur Bepflanzung	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Mehrbelastung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, mehrere Festsetzungen zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Grünordnung	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine wesentlichen Auswirkungen; bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf umliegende Baudenkmäler sind nicht zu erwarten; Sichtbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt	-

Nach Umsetzung der Vorhaben verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser sowie geringer Erheblichkeit auf alle übrigen Schutzgüter.

Umweltbezogene Informationen

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

Umweltbezogene Berichte und Gutachten:

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

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

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

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Gewerbliche Bauzwecke ist durch die Nachfrage nach frei verfügbarem gewerblichem Bauland begründet. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Gleichzeitig wird durch den Bebauungsplan eine Innenwicklung und Nachverdichtung im Bestand ermöglicht und damit das Ziel der flächensparenden Baulandentwicklung verfolgt.

Die Ausweisung dient der Abrundung des Gewerbegebietes und schließt an bestehendes Gewerbegebiet sowie an die vorhandene Erschließungsstraße an, daher ergeben sich aus Sicht der Gemeinde keine alternativen Standorte, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wären.

5. Abwägungsvorgang

In der öffentlichen Sitzung am **19.09.2023** hat der Marktgemeinderat Eggolsheim die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf aus der **frühzeitigen Beteiligung** abgewogen, in der öffentlichen Sitzung am **16.07.2024** erfolgte im Bauausschuss Eggolsheim die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf aus der **Beteiligung nach § 3.2 und 4.2 BauGB**. In der öffentlichen Sitzung am 24.09.2024 erfolgte im Marktgemeinderat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf aus der **erneuten Beteiligung nach § 4a.3 BauGB**.

Die Details der erfolgten Änderungen können den Nachträgen der Begründung sowie der Verfahrensakte entnommen werden.

Aufgestellt: Bamberg, 24.09.2024

BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

