



## **NIEDERSCHRIFT** über die öffentliche

**Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts-, und Forstausschusses**

**vom 12. März 2024 (17:00 - 18:00 Uhr)  
im Sitzungssaal des Rathauses**

### **Vorsitz:**

**1. Bürgermeister Claus Schwarzmann**

### **Gremiumsmitglieder:**

Georg Eismann  
Christian Grieb  
Martin Albert  
Josef Arneth  
Monika Dittmann  
Rudolf Fischer  
Frederik Jung  
Arnulf Koy  
Ulrike Nistelweck  
Georg Peßler

### **Bemerkung:**

### **Verwaltung**

Robert Huber

Schriftführer

**Weiterhin anwesend: Johannes Theiler, Presse**

## Tagesordnung

### **Öffentliche Sitzung:**

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 20.02.2024 (ö.T.)
3. Bauanträge, Bauvoranfragen
  - 3.1 Bauantrag: Neubau einer Doppelgarage und Anbau einer KG-Garage mit barrierefreiem Zugang;  
Bauort: Fl.Nr. 144/1, Gemarkung Unterstürmig (Weiherstraße 8)
  - 3.2 Bauantrag: Umbau und Erweiterung eines Nebengebäudes mit Nutzungsänderung in ein Einfamilienhaus und Errichtung von Stellplätzen;  
Bauort: Fl.Nrn. 21 und 22, Gemarkung Kauernhofen (Neuwiesenstraße 26)
  - 3.3 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Garage;  
Bauort: Fl.Nr. 350/55, Gemarkung Eggolsheim (Am Hager Bichel 8)
4. Bauleitplanung
  - 4.1 Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bahnhofsiedlung Nord - Ost“: Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
  - 4.2 Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bahnhofsiedlung Nord - Ost“: Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur förmlichen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4. Abs. 2 BauGB
  - 4.3 Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kauernhofen Nord-West“, Bereich Spielplatz: Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger
5. Bauleitplanung Nachbarkommunen
  - 5.1 Frühzeitige Beteiligung an der Flächennutzungsplanänderung der Stadt Forchheim FO-Nord, "Kläranlage und Kommunalbetriebe"
  - 5.2 Bauleitplanung Markt Heiligenstadt
    - 5.2.1 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberleinleiter-West“
    - 5.2.2 Erste Änderung des Bebauungsplans „Oberngrub-Teich“
    - 5.2.3 Bebauungsplan „Wohngebiet Siegritz-West“
    - 5.2.4 Bebauungsplan „Wohngebiet Heiligenstadt - Unteres Gewend II“ einschließlich 1. Änderung des Bebauungsplanes „Unteres Gewend“
    - 5.2.5 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heiligenstadt – Untere Winkelleite“
    - 5.2.6 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zoggendorf-Nord“
    - 5.2.7 Bebauungsplan „Wohngebiet Burggrub“
6. Wünsche und Anfragen

## Öffentliche Sitzung :

### **1. Eröffnung der Sitzung**

#### **Sachverhalt:**

Erster Bürgermeister Claus Schwarzmann eröffnet die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses fest.

### **2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses vom 20.02.2024 (ö.T.)**

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschusses wurde allen Mitgliedern des Bauausschusses über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt bzw. zugesandt. Bedenken gegen die Niederschrift wurden nicht erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

### **3. Bauanträge, Bauvoranfragen**

#### **3.1 Bauantrag: Neubau einer Doppelgarage und Anbau einer KG-Garage mit barrierefreiem Zugang; Bauort: Fl.Nr. 144/1, Gemarkung Unterstürmig (Weiherstraße 8)**

#### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller möchten die bestehende Erdgarage zum Anwesen Fl.Nr. 144/2 abbrechen und als Ersatz eine neue Kellergarage an das bestehende Wohnhaus errichten. Die Zufahrt zu dieser Garage soll mit einer Überdachung versehen werden. Der Zugang zum Wohnhaus ist barrierefrei geplant.

Zusätzlich ist an der Nordseite des Grundstückes der Neubau einer Doppelgarage vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung und der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Eggolsheim. Von der Stellplatz- und Garagensatzung sind Befreiungen hinsichtlich der Gestaltung der KG-Garage erforderlich. Diese ist mit einem begrünten Flachdach, die davor liegende Überdachung als flach geneigtes Pultdach mit transparenten Stegplatten geplant. Eine weitere Befreiung ist für die Verkürzung des Stauraumes vor der Doppelgarage erforderlich. Die Befreiungen werden wie folgt begründet:

„Dachform und Dacheindeckung der KG-Garage

Aufgrund der Hanglage des Grundstücks soll die KG-Garage als Erdgarage in den Hang gebaut werden und größtenteils nur die Flachdachattika bzw. die Einfahrt sichtbar sein. Eine Dachausführung mit Ziegel- oder Betonsteindeckung ist somit nicht möglich. Die vorgelagerte überdachte Zufahrt soll sich dem Baukörper anpassen und in unauffälligen transparenten Stegplatten ausgeführt werden. Diese Planung ist städtebaulich vertretbar und auf Grund der Grenzlage zu Haus-Nr. 6 auch besser wegen der Bauhöhe. Zudem ist im momentanen Bestand auch eine Erdgarage mit Flachdach und überdachter Zufahrt vorhanden.

#### Verkürzung des Stauraums vor der Doppelgarage

Aufgrund der Lage der geplanten Doppelgarage parallel neben dem bestehenden Wohnhaus und der schräg dazu verlaufenden Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 144/4 ist vor dem geplanten Garagentor nur ein Stauraum von 3 bis 4 m möglich. Da die Ausfahrt aber übersichtlich in die Weiherstraße mündet und auch kein Durchgangsverkehr in der Weiherstraße herrscht, da nur noch ein Einfamilienhaus am Ende der Straße kommt, wird eine Befreiung von den vorgeschriebenen 5 m Stauraum beantragt.“

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben und den beantragten Befreiungen aufgrund der dargelegten Begründung zugestimmt werden. Die KG-Garage ist mit einem begrünten Flachdach geplant. Hierfür wurden Befreiungen bereits erteilt. Der Verkürzung des Stauraums vor der Garage kann ausnahmsweise zugestimmt werden, da es sich um eine Stichstraße ohne Durchgangsverkehr handelt.

Für das Vorhaben wird die zulässige Grenzbebauung von 9 m je Grundstücksgrenze sowie von 15 m am gesamten Grundstück überschritten. Hierfür wird eine Abweichung von den Abstandsflächen beantragt, über die das Landratsamt entscheidet.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift auf den Planunterlagen zugestimmt.

#### **Beschluss:**

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von der Garagen- und Stellplatzsatzung hinsichtlich der Dachform und Dacheindeckung der KG-Garage sowie der Verkürzung des Stauraumes vor der Doppelgarage wird zugestimmt.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z.B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

### **3.2 Bauantrag: Umbau und Erweiterung eines Nebengebäudes mit Nutzungsänderung in ein Einfamilienhaus und Errichtung von Stellplätzen; Bauort: Fl.Nrn. 21 und 22, Gemarkung Kauernhofen (Neuwiesenstraße 26)**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller reicht für den Umbau und Erweiterung eines Nebengebäudes in ein Einfamilienhaus einen Bauantrag ein. Hierzu soll das bestehende Nebengebäude umgenutzt und erweitert werden. Das

vorhandene Flachdach des Nebengebäudes wird abgebrochen und ein flachgeneigtes Satteldach mit einer Neigung von 22° aufgebaut. Zudem wird das bestehende Gebäude an der Ostseite erweitert.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim ist das Gebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Das Gebiet wird daher dem Innenbereich zugeordnet. Es gelten somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sowie das Einfügungsgebot. Die Gestaltungssatzung sieht vor, dass bei Neubauten und Umbauten die Dächer sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Das vorgesehene Satteldach ist mit einer Neigung von 22° geplant. Die vorhandenen angrenzenden Scheunen sind mit steil geneigten Satteldächern gebaut. Damit sich das geplante Gebäude in die Umgebung einfügt, sollte daher ein steil geneigtes Satteldach zur Ausführung kommen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt werden, sofern ein steil geneigtes Satteldach (mind. 45°) zur Ausführung kommt.

Für das Vorhaben werden zwei Stellplätze im nördlichen Bereich der Fl.Nr. 21, Gem. Kauernhofen, errichtet.

Die Nachbarn wurden nicht beteiligt.

### **Beschluss:**

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB, sofern ein Satteldach mit einer Neigung von mind. 45° zur Ausführung kommt.
2. Das Landratsamt wird gebeten, die Anzahl und tatsächliche Errichtung der Stellplätze dieses Bauvorhabens und des bereits ausgeführten Umbaus an der A.-Knauer-Straße 43 zu prüfen.
3. Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z.B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

**Abstimmungsergebnis: 6 : 5**

### **3.3 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Garage; Bauort: Fl.Nr. 350/55, Gemarkung Eggolsheim (Am Hager Bichel 8)**

#### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller haben bereits im Oktober 2023 eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen gestellt. In der Sitzung des Bauausschusses vom 17.10.2023 hat der Bauausschuss das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage erteilt.

Nun reichen die Antragsteller einen Bauantrag ein, welcher im Wesentlichen mit der Bauvoranfrage übereinstimmt. Das Wohnhaus ist als Bungalow mit einem Walmdach und einer Neigung von 25°, Carport und Garage sind mit einem Flachdach geplant.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Eggolsheim, Hager Bichel“. Vom Bebauungsplan sind Befreiungen für die Dachform, -neigung und -eindeckung des Wohnhauses, der Dachform der Garage und des Carports sowie der Höhenlage erforderlich. Das Wohnhaus ist als Bungalow mit einem Walmdach mit einer Dachneigung von 25° und einer Dacheindeckung mit anthrazitfarbenen Ziegeln geplant (anstatt Satteldach mit einer Neigung zwischen

40 und 50° und roter Dacheindeckung). Das Dach der Garage und des Carports soll als Flachdach anstatt eines Satteldaches ausgeführt werden. Die Höhenlage des Wohnhauses ist mit max. 45 cm über dem natürlichen Gelände (statt max. 30 cm) vorgesehen. Die Befreiungen werden wie folgt begründet:

„Es soll ein Bungalow (barrierefreies Wohnen) errichtet werden. Die Dachform soll in Anlehnung an weitere Objekte im Baugebiet ein Walmdach mit 25° Neigung sein. Ein erhöhter Dachaufbau wird nicht benötigt und wäre zu teuer. Die Dacheindeckung soll mit anthrazitfarbenen Ziegeln erfolgen, da dies in Verbindung mit einer PV-Anlage optisch harmonischer wirkt. Garage und Carport als direkte Anbauten an das Wohnhaus sollen ein Flachdach erhalten, welches sich dem Hausdach einfügt. Bedingt durch die Größe des Bungalows und der Neigung des Geländes beträgt die max. Höhe OFF EG zum natürlichen Gelände 45 cm.

Das Gebäude mit Carport und Garage passt sich in seiner Gestaltung problemlos in die zeitgenössische Bebauung ein. Die Abweichungen vom B-Plan sind nicht gravierend und stören das Gesamtbild der Straßenfront nicht.“

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt und die erforderlichen Befreiungen befürwortet werden, da im Baugebiet bereits ein Bungalow-Wohnhaus in ähnlicher Bauweise errichtet wurde. Das Flachdach der Garage und des Carports ist zu begrünen.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift auf den Planunterlagen zugestimmt.

#### **Beschluss:**

1. Der Markt Eggolsheim erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen zu dem im Betreff näher bezeichneten Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.
2. Der Erteilung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Eggolsheim, Hager Bichel“ wird zugestimmt. Das Flachdach der Garage ist zu begrünen.

Bei Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Kanalisation hat der Bauwerber sein Anwesen gegen Rückstau selbst zu schützen (z.B. durch Einbau einer Rückstauklappe).

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

## **4. Bauleitplanung**

### **4.1 Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bahnhofsiedlung Nord - Ost“: Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

#### **Sachverhalt:**

##### **A. Stand des Verfahrens**

Für den Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP/LSP) im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „Bahnhofsiedlung Nord - Ost“ in der Fassung vom 24.10.2023 erfolgte gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.11.2023 bis 08.12.2023 die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung.

## **B. FRÜHZEITIGE ÖffentlichkeitsBETEILIGUNG**

### **Sachverhalt:**

Dem Markt Eggolsheim gingen keine Stellungnahmen aus der Bürgerschaft zu.

### **Kenntnisnahme:**

*Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.*

## **C. FRÜHZEITIGE Träger-/Behördenbeteiligung, Keine Stellungnahmen abgegeben**

### **Sachverhalt:**

Von folgenden Trägern/Behörden wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B - Koordination Bauleitplanung, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Forchheim
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
- Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V., Erbindorf
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Eggolsheimer Gruppe, Eggolsheim
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Eggolsheim - Hallerndorf, Eggolsheim
- Kreisbrandrat Herr Flake, Forchheim
- Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg
- Kreisheimatpfleger für Bodendenkmalpflege, Hr. Wagner, Bubenreuth

### **Kenntnisnahme:**

*Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.*

## **D. FRÜHZEITIGE Träger-/Behördenbeteiligung, Stellungnahmen abgegeben Ohne Hinweise und/oder Empfehlungen**

### **Sachverhalt:**

Von folgenden Trägern/Behörden wurden Stellungnahmen ohne Hinweise/ Empfehlungen abgegeben:

- Landratsamt (LRA) Forchheim, Fachbereich (FB) 41 Bauordnung (rechtlich), Dienststelle Ebermannstadt, Schreiben vom 08.12.2023
- LRA Forchheim, FB 42 Naturschutz, Dienststelle Ebermannstadt, Schreiben vom 21.11.2023
- LRA Forchheim, FB 44 Immissionsschutz, Dienststelle Ebermannstadt, Schreiben vom 20.11.2023
- Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg, Schreiben vom 15.11.2023
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg, Außenstelle Forchheim, Schreiben vom 31.10.2023

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Bamberg, Bereich Landwirtschaft, Bamberg, Schreiben vom 03.11.2023
- Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Forchheim, Forchheim, Schreiben vom 01.12.2023
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth, Schreiben vom 03.11.2023
- PLEdoc GmbH, Essen, Schreiben vom 09.11.2023 und 10.11.2023
- Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg, Schreiben vom 23.11.2023
- Polizeiinspektion Forchheim, Forchheim, Schreiben vom 23.11.2023

**Kenntnisnahme:**

***Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.***

**E. FRÜHZEITIGE Träger-/Behördenbeteiligung, Stellungnahmen abgegeben mit Hinweisen und/oder Empfehlungen**

**1. Regierung von Oberfranken, SG 24, Bayreuth, Schreiben vom 07.12.2023**

**Sachverhalt:**

Gegen die o. g. Bauleitplanung werden keine Einwände erhoben. Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung des Bauleitplanes mit Begründung und Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: [poststelle@reg-ofr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de).

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die wirksame/genehmigte Planfassung der FNP-/LSP - Änderung in der gewünschten Form an die Regierung zu übergeben.

**Abstimmung: 11:0**

**2. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach, Schreiben vom 06.12.2023 und 08.12.2023**

**Sachverhalt:**

Zum Bebauungsplan „Bahnhofsiedlung Nord-Ost“ haben wir bereits mit Schreiben vom 11.09.2023, AZ 4-4622-FO-11980/2023, Stellung genommen. Diese Stellungnahme ist vollumfänglich auch für die FNP-Änderung gültig. Hinsichtlich der Lage im Überschwemmungsgebiet des Rinniggrabens und zum weiteren Vorgehen fand am 26.09.2023 eine gemeinsame Besprechung mit dem Markt Eggolsheim statt (siehe Besprechungsvermerk hierzu).

**Beschluss:**

Die Stellungnahme vom 11.09.2023 sowie die im Rahmen der Besprechung am 26.09.2023 getroffenen Vereinbarungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit der Bezeichnung BBP/GOP „Bahnhofsiedlung Nord - Ost“ berücksichtigt.

**Abstimmung: 11:0**



### **3. Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, München, Schreiben vom 22.11.2023**

#### **Sachverhalt:**

Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen. Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: <http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und <http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

#### **Kenntnisnahme:**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.***

### **4. Eisenbahn - Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Nürnberg, Schreiben vom 21.11.2023**

#### **Sachverhalt:**

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Gegen die o. g. Planung zur Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Bahnhofsiedlung Nord - Ost“ der Marktgemeinde Eggolsheim bestehen aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Bahnlinie 5900, Nürnberg Hbf - Bamberg, von ca. 190 m seitens des Eisenbahn-Bundesamtes insoweit keine Bedenken. Der Planfeststellungsbeschluss vom 22.01.2016, Az. 62110-621ppa/004/2304#001, zum Vorhaben Verkehrsprojekt Deutsche Einheit (VDE 8.1.1), Ausbaustrecke Nürnberg - Ebensfeld, Planfeststellungsabschnitt Forchheim - Eggolsheim (PFA 18/19) wurde in der Begründung zur o. g. Planung berücksichtigt. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung sowie einer späteren Erteilung einer Baugenehmigung zu berücksichtigen wären. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (E-Mail: ktb.muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

#### **Beschluss:**

Die Deutsche Bahn AG wurde beteiligt. Die von ihr im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung abgegebene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

**Abstimmung: 11:0**

#### **5. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Bayreuth, Schreiben vom 08.12.2023**

#### **Sachverhalt:**

Das Planungsgebiet für den im Betreff genannten Flächennutzungs- und Landschaftsplan liegt westlich der Bundesautobahn A73 an der Fahrbahnseite Bamberg - Nürnberg in einem Abstand von mindestens 200 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn entfernt. Aufgrund der Entfernung bestehen seitens der Autobahn GmbH grundsätzlich keine Einwände gegen die vorgesehene Ausweisung. Auf folgende Auflagen und Hinweise darf jedoch hingewiesen werden:

1. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
2. Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A73 nicht geblendet wird.
3. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.
4. Wie in der schalltechnischen Untersuchung zum o. g. Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 27.04.2021 unter Punkt "4.1.2 Straßenverkehr" aufgeführt, wurde laut Planfeststellungsbeschluss vom 13.01.2017 seitens der Autobahn GmbH eine nachträgliche Lärmvorsorge - einschließlich o. g. Ausweisung- durchgeführt. Über

diese Maßnahmen hinaus können gegenüber dem Straßenbaulastträger keine weiteren Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

**Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

**Abstimmung: 11:0**

**6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth, Schreiben vom 04.12.2023**

**Sachverhalt:**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände. Wir haben im zugehörigen Bebauungsplan mit Schreiben vom 25.06.2021 und 06.09.2023 eine Stellungnahme dazu abgeben.

**Kenntnisnahme:**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.***

**7. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Bamberg, Bamberg, Schreiben vom 24.11.2023**

**Sachverhalt:**

Nach Einsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass keine zusätzlichen Belange unseres Unternehmens betroffen sind. Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 17.06.2021 sowie 14.08.2023. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung. Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

**Kenntnisnahme:**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.***

**Beschluss:**

Die Ausführungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich im Rahmen des gesonderten Verfahrens der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

#### **4.2 Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bahnhofsiedlung Nord - Ost“: Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur förmlichen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

##### **Sachverhalt:**

Die Planunterlagen wurden vom Planungsbüro Höhnen & Partner, Bamberg mit heutigem Datum vom 12.03.2024 weiter ausgearbeitet.

##### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt-, Energie-, Landschafts- und Forstausschuss des Marktes Eggolsheim billigt den Planvorentwurf in der Fassung vom 24.10.2023 mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen. Der daraus resultierende Planentwurf erhält das Datum vom 12.03.2024. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Planentwurfes in der Fassung vom 12.03.2024 die förmliche Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Auf die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt sowie zusätzlich auch online/digital auf der Homepage des Marktes Eggolsheim hinzuweisen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

#### **4.3 Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kauernhofen Nord-West“, Bereich Spielplatz: Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger**

##### **Sachverhalt:**

Die am 23.01.2024 vom Bauausschuss gebilligten Planunterlagen wurden in der Zeit vom 29.01. bis 29.02.2024 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Einwendungen von Bürgern wurden nicht erhoben.

Stellungnahmen ohne Einwendungen haben abgegeben:

1. Regierung von Oberfranken-Bergamt Nordbayern (09.02.2024)
2. Regierung von Oberfranken-Bauleitplanung (12.02.2024)
3. Bayerischer Bauernverband (22.02.2024)
4. Landratsamt Forchheim, FB 44, Immissionsschutz

Folgende Stellungnahmen mit Sachvortrag wurden abgegeben:

##### **1. Wasserwirtschaftsamt Kronach (12.02.2024)**

##### **1. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz**

##### **1.1 Wasserversorgung, Grundwasserschutz**

Wasserschutzgebiete, Vorrang- bzw. Vorbehaltsflächen für die öffentliche Wasserversorgung sind nicht betroffen.

Die Versorgung des o. g. Gebietes erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Eggolsheimer Gruppe.

## 1.2 Vorsorgender Bodenschutz

Bei Planung und 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 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

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

[http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/bodenmaterial/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm) Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender 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)

## 2. Überschwemmungsgebiete / Gewässerentwicklung

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebieten. Wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht berührt.

Nicht geprüft wurde die Gefährdung des Gebietes hinsichtlich oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers.

## 3. Abwasser- & Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerschutz

Die Abwasserbeseitigung soll im Mischsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird derzeit zur zentralen Kläranlage des Zweckverbandes Eggolsheim - Hallerndorf abgeleitet.

Das Niederschlagswasser soll nach den Unterlagen in die Brettig eingeleitet werden. Ein Regenrückhaltebecken ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht notwendig. Die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer stellt eine wasserrechtliche Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar. Hierfür ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 WHG in Verbindung mit Art. 15 Abs. 1 BayWG notwendig. Folgende fachlichen Grundlagen sind dabei zu beachten:

- DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser)
- DWA Arbeitsblatt A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) und auf - DWA Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser).

Das anfallende Niederschlagswasser soll aus wasserwirtschaftlichen Gründen so weit wie möglich im öffentlichen und privaten Grund versickert oder zurückzuhalten werden. Deshalb sollen Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser für die Entnahme als Brauchwasser im Garten vorgesehen werden.

Das auf den Dachflächen bzw. Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden können. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone hat dabei Vorrang vor der linienförmigen oder punktuellen Versickerung bzw. der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer.

#### 4. Altlasten

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beim Landratsamt vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

#### 5. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Hinweise und Anmerkungen können wir der Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht zustimmen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Bamberg wird zur Kenntnis genommen. Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz und zu den Altlasten sind bereits in der Begründung aufgeführt und werden ggf. ergänzt. Eine Zisterne zum Sammeln von Niederschlagswasser wird empfohlen. Ansonsten wird das geplante einzelne Baugrundstück an das bestehende Mischsystem in diesem Baugebiet in Kauernhofen angeschlossen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund des vorhandenen lehmigen Untergrundes nicht möglich.

**Abstimmung: 11:0**

## **2. Bayernwerk Bamberg (31.01.2024)**

Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden.

In der Begründung steht unter Punkt 1.2 Baustruktur und Erschließung, auf der Seite 5 geschrieben, dass der Markt Eggolsheim durch die Bayernwerk AG (Netzcenter Bamberg) mit Strom versorgt wird. Die korrekten Bezeichnungen lauten Bayernwerk Netz GmbH und Kundencenter Bamberg.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Bayernwerk Bamberg wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung unter Punkt 1.2 der Begründung wird geändert.

**Abstimmung: 11:0**

### **3. Telekom Netz GmbH, Bayreuth (27.02.2024)**

Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG.

Der Bestandsplan dient zu Ihrer Information und ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt. Der Plan darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline unter der kostenfreien Rufnummer 0800 / 330 1903 in Verbindung setzt.

Zum Zweck der Koordinierungsmöglichkeiten bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise der Telekom werden zur Kenntnis genommen und an den künftigen Bauherren weitergegeben.

**Abstimmung: 11:0**

### **4. Landratsamt Forchheim**

#### **4.1 FB 32, Straßenverkehr (01.02.2024)**

Die Sichtflächen im Bereich der Einmündungen sind einzuhalten. Die Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen deshalb nicht höher als 80 cm sein.

Im Übrigen gehen wir davon aus, dass die erforderlichen Schleppkurven vom Antragsteller geprüft wurden und ausreichend sind.

#### **Beschluss:**

Die Vorgaben zu den Sichtflächen und zur Höhe der Bepflanzung sind bereits im bestehenden Bebauungsplan unter Ziffer 15.8 festgesetzt und gelten daher weiterhin. An den seit 1998 bestehenden Straßenverhältnissen wird nichts verändert.

**Abstimmung: 11:0**

#### 4.2 FB 37, Müllabfuhr (15.02.2024)

Die Müllbehälter sind an durchgängig befahrbaren Straßen (bzw. mit Wendeanlage gemäß RAST 06, 3-achsige Müllfahrzeuge) bereitzustellen. Separat ausgewiesene Stellplätze sind hier nachzuweisen. Die Freihaltezonen (Schwenkbereiche) sind Teil der Wendeanlage (/Wendehammer) und müssen ebenfalls nutzbar sein. Privatwege werden nicht angefahren.

#### **Beschluss:**

Dass der Wendehammer von der Müllabfuhr nicht befahren wird und die Müllbehälter an der durchgängig befahrbaren Straße „Schustermarter“ bereitzustellen sind, ist bereits in der Begründung aufgeführt. Private Wege sind hier nicht vorhanden.

#### **Abstimmung: 11:0**

#### 4.3 FB 41, Bauordnung (rechtlich, 28.02.2024)

Widerspruch Dachneigung:

Die in „Teil A – Planzeichnung“ abgebildete Nutzungsschablone gibt für die Dachneigung  $45^{\circ} \pm 5^{\circ}$  an. Somit wäre eine Dachneigung im Bereich von  $40^{\circ}$  -  $50^{\circ}$  zulässig.

In „Teil C – Textliche Festsetzungen, Nr. 1.2“ wird die Dachneigung mit  $45^{\circ}$  -  $53^{\circ}$  festgesetzt.

→ Die Dachneigung ist einheitlich anzugeben.

#### **Beschluss:**

Die Dachneigung wird einheitlich mit  $45^{\circ} \pm 5^{\circ}$  vorgegeben. Die Festsetzung C 1.2 wird entsprechend angepasst.

#### **Abstimmung: 11:0**

#### 4.4 Untere Naturschutzbehörde (26.02.2024)

- Bitte das Pflanzgebot für Gehölze (Festsetzung B 4) mit einer Frist versehen, bis wann die Gehölze zu pflanzen sind. Vorschlag: Bis ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes in einer geeigneten Jahreszeit (Frühjahr oder Herbst).
- Die Sträucher/Einzelbäume müssen aus dem Vorkommensgebiet „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ stammen. Zulässig sind weiterhin regionale, alte Obstgehölze. Koniferen/Nadelbäume sind ausdrücklich nicht zugelassen.
- Bitte in die Festsetzung geeignete Straucharten und Baumarten mit aufnehmen.
- Es sollte als Hinweis mit aufgenommen werden, dass die bestehende Baumreihe auf Flurstück 1349, Gemarkung Kauernhofen (welche sich außerhalb des Baugebietes befindet), als Tabufläche während der Bauphase zu kennzeichnen ist.



**Beschluss:**

Die vorgeschlagene Formulierung zur Fristsetzung wird ebenso wie der weitere Vorschlag zum Vorkommensgebiet und zur Nichtzulassung von Koniferen/Nadelbäumen unter C7 Eingrünung in die Festsetzungen aufgenommen. Geeignete Strauch- und Baumarten werden in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis zum Erhalt der bestehenden Baumreihe auf Flurstück 1349, Gemarkung Kauernhofen wird unter D 1.2 in die Hinweise der Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

**Abstimmung: 11:0**

**Beschluss:**

Die Abwägungsbeschlüsse sind von der Verwaltung den jeweiligen Behörden und Träger öffentlicher Belange bekanntzugeben. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes für den Bereich Spielplatz erfolgt in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**5. Bauleitplanung Nachbarkommunen****5.1 Frühzeitige Beteiligung an der Flächennutzungsplanänderung der Stadt Forchheim FO-Nord, "Kläranlage und Kommunalbetriebe"****Sachverhalt:**

Per Email der Stadt Forchheim vom 01.03.2024 wird der Markt Eggolsheim an dem Planänderungsverfahren beteiligt: Der Planentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans, Gebiet Forchheim - Nord, "Kläranlage und Kommunalbetriebe" in der Fassung vom 10.10.2023 wurde vom Stadtrat der Stadt Forchheim in der Sitzung am 26.10.2023 für die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt. Sofern Ihre Aufgaben durch den o.g. Flächennutzungsplan berührt werden, bitten wir Sie hiermit um Ihre Stellungnahme bis Freitag, den 05.04.2024. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes liegt parallel zur Behördenbeteiligung in der Zeit vom 04.03.2024 bis 05.04.2024 im Stadtbauamt Forchheim während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus. Die [Auslegungsunterlagen](#) sind auch über die [Homepage](#) der Stadt einzusehen.

**Beschluss:**

Seitens des Marktes Eggolsheim werden keine Einwendungen gegen die Planung der Stadt Forchheim erhoben.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**5.2 Bauleitplanung Markt Heiligenstadt****5.2.1 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberleinleiter-West“**

**Sachverhalt:**

Per Email des Planungsbüros REGIO-KONZEPT, Bayreuth vom 18.02.2024 wird der Markt Eggolsheim an dem Planverfahren beteiligt. Es handelt sich um ein Gewerbegebiet im Südwesten von Oberleinleiter. Aufgeplant wird eine Fläche von ca. 14 ha. Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets sollen für zwei bereits ortsansässige Betriebe Gewerbeflächen für Lagerflächen und -hallen gesichert bzw. Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. In Oberleinleiter sind keine alternativen Flächen für eine Ausweisung von Gewerbeflächen vorhanden. Die Flächen werden aktuell bereits als Lagerflächen genutzt.

**Beschluss:**

Seitens des Marktes Eggolsheim werden keine Einwendungen gegen die Planung des Marktes Heiligenstadt erhoben.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**5.2.2 Erste Änderung des Bebauungsplans „Oberngrub-Teich“****Sachverhalt:**

Per Email des Planungsbüros REGIO-KONZEPT, Bayreuth vom 18.02.2024 wird der Markt Eggolsheim an dem Planverfahren beteiligt. Der rechtswirksame Bebauungsplan für diesen Bereich stammt aus dem Jahr 1998 und enthält – wie zum damaligen Stand üblich – vergleichsweise detaillierte Festsetzungen. Zwischenzeitlich ist das Baugebiet „Oberngrub Teich“ straßenmäßig erschlossen und es liegen mehrere Bauanträge für dieses Baugebiet vor. Bei diesen vorliegenden Bauanträgen müssten bereits zahlreiche Befreiungen ausgesprochen werden, um die vorgesehenen Bauanträge zu ermöglichen. Es ist zu vermuten, dass auch bei weiteren Bauanträgen solche oder ähnliche Befreiungen erforderlich sein werden. In Abstimmung mit dem Landratsamt hat der Marktgemeinderat des Marktes Heiligenstadt daher beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass er den heutigen Anforderungen, den ortsgestalterischen Ansprüchen und zugleich den Bauwünschen im Sinne einer „schlanken“ Bebauungsplanung entspricht.

**Beschluss:**

Seitens des Marktes Eggolsheim werden keine Einwendungen gegen die Planung des Marktes Heiligenstadt erhoben.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**5.2.3 Bebauungsplan „Wohngebiet Siegritz-West“****Sachverhalt:**

Per Email des Planungsbüros REGIO-KONZEPT, Bayreuth vom 18.02.2024 wird der Markt Eggolsheim an dem Planverfahren beteiligt. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets soll der anhaltende örtliche Bedarf an Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser in Siegritz abgedeckt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von 4.812 m<sup>2</sup> liegt am westlichen Rand des Ortes Siegritz.

### **Beschluss:**

Seitens des Marktes Eggolsheim werden keine Einwendungen gegen die Planung des Marktes Heiligenstadt erhoben.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

#### **5.2.4 Bebauungsplan „Wohngebiet Heiligenstadt - Unteres Gewend II“ einschließlich 1. Änderung des Bebauungsplanes „Unteres Gewend“**

### **Sachverhalt:**

Per Email des Planungsbüros REGIO-KONZEPT, Bayreuth vom 18.02.2024 wird der Markt Eggolsheim an dem Planverfahren beteiligt. Der Bebauungsplan sieht die Fortführung des bereits erschlossenen und vollständig bebauten Wohngebiets „Unteres Gewend“ vor. Die in dieses Planungsverfahren integrierte 1. Änderung des Bebauungsplanes „Unteres Gewend“ bezieht sich auf kleinere, bislang unbebaute Teilflächen im südlichen Bereich dieses rechtswirksamen Bebauungsplanes (Flurstück 474/21 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 475 und 474/23 - jeweils Eigentum des Marktes Heiligenstadt). Der Geltungsbereich des mit einer Gesamtfläche von 23.332 m<sup>2</sup> liegt am südlichen Rand des Ortsgebiets von Heiligenstadt.

### **Beschluss:**

Seitens des Marktes Eggolsheim werden keine Einwendungen gegen die Planung des Marktes Heiligenstadt erhoben.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

#### **5.2.5 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heiligenstadt – Untere Winkelleite“**

### **Sachverhalt:**

Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets auf diesem kleineren Grundstück wird eine Baulücke zwischen einem westlich angrenzenden vorhandenen Gewerbegebiet und einem östlich gelegenen Gewerbegebiet/Mischgebiet geschlossen und städtebaulich ordnungsgemäß entwickelt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von 9.474 m<sup>2</sup> liegt am westlichen Bereich des Ortsgebiets von Heiligenstadt.

### **Beschluss:**

Seitens des Marktes Eggolsheim werden keine Einwendungen gegen die Planung des Marktes Heiligenstadt erhoben.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

## **5.2.6 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zoggendorf-Nord“**

### **Sachverhalt:**

Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets sollen die hier bestehenden Lagerflächen und -hallen eines Kommunal-Service-Betriebs gesichert sowie angemessene und ordnungsgemäße Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen werden als Lagerflächen und (innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen) für Lagerhallen genutzt. Eine Produktion ist an diesem Standort nicht vorgesehen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von 33.394 m<sup>2</sup> liegt nördlich des Ortsgebiets von Zoggendorf.

### **Beschluss:**

Seitens des Marktes Eggolsheim werden keine Einwendungen gegen die Planung des Marktes Heiligenstadt erhoben.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

## **5.2.7 Bebauungsplan „Wohngebiet Burggrub“**

### **Sachverhalt:**

Per Email des Planungsbüros REGIO-KONZEPT, Bayreuth vom 18.02.2024 wird der Markt Eggolsheim an dem Planverfahren beteiligt. Es handelt sich um ein Wohngebiet im Osten von Burggrub. Aufgeplant wird eine Fläche von knapp 1,3 ha. Entsprechend den Planfestsetzungen sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans insgesamt 9 Bauparzellen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Die entsprechend der vorgeschlagenen Parzellierung vorgesehenen Baugrundstücke haben eine Größe zwischen ca. 491 m<sup>2</sup> und 904 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Grundstücksgröße der Wohnbauparzellen beträgt ca. 661 m<sup>2</sup>.

### **Beschluss:**

Seitens des Marktes Eggolsheim werden keine Einwendungen gegen die Planung des Marktes Heiligenstadt erhoben.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

## **6. Wünsche und Anfragen**

-Keine-

**Für die Richtigkeit der Niederschrift**

**Vorsitzender**

---

**Claus Schwarzmann**  
**1. Bürgermeister**

---

**Robert Huber**  
**Schriftführer**