# A M T S B L A T T
# DES MARKTES ECKENTAL

**Nr. 6/2024** **Eckental, 2. Mai 2024**

INHALT Seite

**BEKANNTMACHUNG**

Aufstellung Bebauungs- und Grünordnungeplan Forth Nr. 9 a „Erweiterung Wohnbaufläche nördlich der Dr.-Rolf-Filler-Straße und westlich der Kr ERH 9“; erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB 1 - 4

**BEKANNTMACHUNG**
**Aufstellung Bebauungs- und Grünordnungeplan Forth Nr. 9 a „Erweiterung Wohnbaufläche nördlich der Dr.-Rolf-Filler-Straße und westlich der Kr ERH 9“; erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Der Marktgemeinderat Eckental hat in seiner Sitzung am 23.03.2021 gemäß (gem.) § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) Forth Nr. 9 a mit der Bezeichnung

**„Erweiterung Wohnbaufläche nördlich der Dr.-Rolf-Filler-Straße und westlich der Kr ERH 9“**

beschlossen. Gemäß bisher aktueller Beschlusslage umfasst der Geltungsbereich des BBP/GOP folgende Grundstücke der Gemarkung (Gmkg.) Forth voll- oder teilflächig (TF): Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 226/6 (TF), 250/1 (TF), 251 (TF), 251/1, 251/2 (TF), 253 (TF) und 254 - 256

Aufgrund einer zwischenzeitlich vollzogenen und in der amtlichen digitalen Flurkarte offiziell manifestierten Grundstücksteilung sowie im Rahmen der Fortschreibung des BBP/GOP vom Vorentwurf (in der Fassung vom 16.11.2021) zum Entwurf (in der Fassung vom 18.10.2022) ergab sich zwischenzeitlich die Notwendigkeit einer Änderung des ursprünglichen Geltungsbereiches, die vom Bau- und Umweltausschuss des Marktes Eckental in seiner Sitzung am 18.10.2022 beschlossen wurde. Der angepasste/geänderte Geltungsbereich des BBP/GOP beinhaltet seitdem folgende Grundstücke der Gmkg. Forth voll- bzw. teilflächig: Fl.-Nr. 250/1 (TF), 251 (TF), 251/1, 251/2 (TF), 254, 255, 255/1 und 256. Der angepasste Geltungsbereich wird

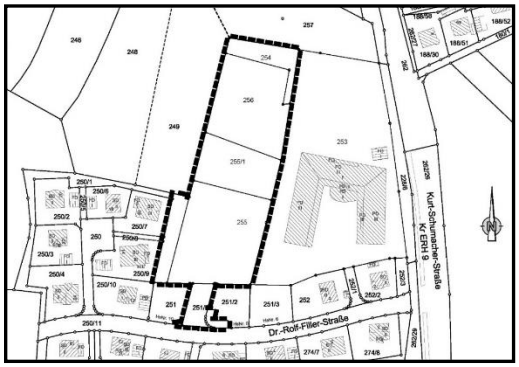
im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 257 (landwirtschaftliche Nutzfläche, Dauergrünland),

im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 251 und 251/2 (beides erschlossene Baugrundstücke, noch ohne Bebauung) sowie Fl.-Nr. 250/11 („Dr.-Rolf-Filler-Straße“),

im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 249 (landwirtschaftliche Nutzfläche, Dauergrünland), 250/1 (Brach-/ Ruderalfläche), 250/7 und 250/9 (beides Privatgrundstücke mit Wohngebäuden, Nebenanlagen, Gartenflächen) und 250/8 (Geh-/Rad-, Pflege-/ Unterhaltungsweg) sowie

im Osten durch die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 253 (Seniorenwohnanlage Martha Maria) und 251/2 (erschlossenes Baugrundstück, noch ohne Bebauung)

begrenzt.




**Verantwortlich für den Inhalt: Ilse Dölle, Erste Bürgermeisterin**
**Herausgeber: Markt Eckental**
**Erscheint in der Regel am 1. Werktag des Monats**
**und liegt kostenlos im Rathaus in Eckental aus**

…

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Baunutzungsverordnung), als öffentliche Verkehrsflächen bzw. öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Zwb.) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zwb. „Elektrizität“ bzw. „Abfall“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB), als öffentliche Grünflächen mit der Zwb. „Baugebietsein-/-durchgrünung“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und als Flächen für Abwasserbeseitigung mit der Zwb. „Niederschlagswasserrückhaltung“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) zu entwickeln.

Die erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung wird notwendig, weil der Markt Eckental an den der Öffentlichkeit in dem zurückliegenden Verfahrensschritt (förmliche Beteiligung in der Zeit 14.11.2022 – 23.12.2022) bekannt gemachten Festsetzungen (konkret in den Bereichen „Einfriedungen“, „Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“ sowie „Dachgestaltung“) Änderungen/Ergänzungen vorgenommen hat. Durch die erneute Beteiligung erhält die Öffentlichkeit die Möglichkeit, über diese Änderungen/Ergänzungen Kenntnis zu erlangen.

Das Bauleitplanverfahren wurde bisher als Kombination des § 13 a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und des § 13 b BauGB (Einbeziehungen von Außenbereichsflächen) in Verbindung mit (i. V. m.) § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Demnach gilt, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann und vorliegend auch abgesehen wurde. Auch § 4 c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Der diesbezüglich geltenden Hinweispflicht gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird hiermit erneut nachgekommen.

Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass die Anwendung des § 13 b BauGB mit europäischem Recht nicht vereinbar ist (BVerwG 4 CN 3.22). Vor diesem Hintergrund trat zum 01.01.2024 die sog. „Reparaturregelung zu § 13 b BauGB in Form des § 215 a BauGB in Kraft. Hierdurch wurde/wird bei einem laufenden „§ 13 b Bebauungsplanverfahren“ (wie vorliegend zutreffend) eine Beendigung im beschleunigten Verfahren ermöglicht. Notwendig ist hierfür die Durchführung einer sogenannten „Vorprüfung des Einzelfalles“ und in diesem Rahmen die Klärung und Untersuchung der Frage, ob der BBP/GOP Nr. 9 a „Erweiterung Wohnbaufläche nördlich der Dr.-Rolf-Filler - Straße und westlich der Kr ERH 9“ speziell im Hinblick auf den Eingriffsausgleich dem Gebot der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entspricht. Der Markt Eckental hat diese „Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt. Entsprechende Angaben/Nachweise können der Planbegründung zum BBP/GOP entnommen werden (s. dort Kap. 3.1 „Gewählte Verfahrensart (mit Vorprüfung des Einzelfalles)“). Darin kommt der Markt Eckental zu dem Ergebnis, dass der BBP/GOP voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, so dass das laufende Bauleitplanverfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortgesetzt werden kann und fortgesetzt wird. Auch auf das Erfordernis eines Eingriffsausgleiches kann insofern unverändert verzichtet werden. Der diesbezüglichen Bekanntmachungspflicht gem. § 215 a Abs. 3 BauGB wurde hiermit nachgekommen. Gemäß den Vorgaben des § 215 a Abs. 2 BauGB hat der Markt Eckental zudem die wesentlichen Gründe bekanntzumachen, die zu dem Ergebnis geführt haben, dass eine Umweltprüfung und ein Eingriffsausgleich verzichtbar waren/sind. Hierzu stellt der Markt Eckental fest:

- Relevante umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme konnten im Rahmen der Bestandserfassungen/-erhebungen nicht ermittelt werden.

- Der BBP/GOP verstößt nicht gegen europäische Umweltvorschriften bzw. tangiert diesbezügliche Belange nicht. Nationale Umweltvorschriften sind berücksichtigt (z. B. vorrangige Vermeidung von Eingriffen, anschließende Eingriffsminimierung mittels Festsetzungen, Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange).

- Der BBP/GOP entfaltet keine Auswirkungen mit grenzüberschreitendem Charakter und auch nicht mit kumulativem Charakter (kein negativ erhebliches Zusammenwirken mit anderen Vorhaben).

- Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind - wie für ein „Allgemeines Wohngebiet zu erwarten“ gering.

- Natura - 2000 - Gebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope, Wasserschutz-, Heilquellenschutz- sowie Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden/nicht betroffen, ebenso keine Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte und auch keine amtlichen Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften.

- Die Belange der Schutzgüter „Boden/Wasser“ sind berücksichtigt (s. Planbegründung Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“, Kap. 7.4 „Geologie/Baugrund“, Kap. 7.5 „Altlasten“, Kap. 7.6 „Geothermie“, Kap. 7.7 „Hochwasserschutzge-

biete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiet, Grundwasser“, Kap. 7.8.8 „Belange der Landwirtschaft“, Kap. 11.1 „Boden und Wasser“).

- Der BBP/GOP trägt den Belangen der Schutzgüter „Boden/Wasser“ mittels Festsetzungen Rechnung (Festsetzung einer max. zulässigen GRZ, von Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung und/oder Versickerung Niederschlagswasser“, zur Versickerung von Niederschlagswasser auf Privatgrund, von Dachbegrünungsmaßnahmen, zur Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge sowie zum Verbot von Stein-/Schottergärten).

- Der BBP/GOP trägt den Schutzgütern „Klima/Luft“ Rechnung (s. Planbegründung Kap. 11.2 „Klima“, Kap. 11.3 „Luft“, Kap. 11.4 „Energiekonzept“). Darüber hinaus wirken sich auch die den Schutzgütern „Boden/Wasser“ zu Gute kommenden Maßnahmen positiv auf die Schutzgüter „Klima/Luft“ aus. Besonders von Relevanz sind die getroffenen Festsetzungen zur Ausführung von Pflanzgeboten, von Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Minimierung der Flächenversiegelung und zur Versickerung von Niederschlagswasser.

- Gleichfalls berücksichtigt sind die Belange des Schutzgutes „Mensch“ (s. Planbegründung z. B. Kap. 7.8.2 „Gesunde Wohn-, und Lebensverhältnisse“, Kap. 7.8.3 „Inanspruchnahme Grundstücke Dritter“, Kap. 7.8.4 „Baustellenverkehr“). Unter diesem Aspekt von besonderer Relevanz sind Fragen des Immissionsschutzes, mit denen sich der BBP/GOP auseinandergesetzt hat (s. Planbegründung Kap. 10.1 „Haustechnische Anlagen“, Kap. 10.2 „Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm“, Kap. 10.3 „Landwirtschaftliche Immissionen“, Kap. 10.4 „Verkehrslärm“). Aufgrund der getroffenen, dem Schallschutz dienenden Maßnahmen ist sichergestellt, dass erhebliche unzulässige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ausgeschlossen sind. Der Aspekt der Gesundheit des Schutzgutes Menschen ist berücksichtigt. Eine geordnete Ver-/Entsorgung ist sichergestellt (s. Planbegründung Kap. 8.6.2 „Schmutzwasserbeseitigung“, Kap. 8.6.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“, Kap. 8.6.4 „Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung“, Kap. 8.6.5 „Müllbeseitigung“). Insofern können gesundheitsgefährdende Situationen nicht eintreten.

- Die Belange der Schutzgüter „Flora/Fauna“ sind untersucht (s. Planbegründung Kap. 12 „Artenschutzrechtliche Belange“, s. vorliegende Untersuchung der örtlichen Vegetationsbestände, s. vorliegende Bestandserfassungen). Der BBP/GOP berücksichtigt artenschutzrechtliche Belange und trifft Festsetzungen zur Vermeidung/Minimierung von Eingriffen (z. B. Festsetzung von Pflanzgeboten, insektenschonender Beleuchtung, des Verbotes von Stein-/Schottergärten, der Verwendung von Insektennährgehölzen, von Maßnahmen der Dach- und Fassadenbegrünung). Auf dieser Grundlage ist das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich nicht um naturschutzfachlich hochwertige Flächen, wie gutachterlich belegt ist.

- Auch mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes hat sich der BBP/GOP auseinandergesetzt (s. Planbegründung Kap. 7.8.1 „Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“) und berücksichtigt diese Schutzgüter mittels Festsetzungen (z. B. max. zulässige Gebäudehöhen, max. zulässige Geschossigkeiten, Festsetzungen zur Höhenlage künftiger Wohn-/Hauptgebäude, Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung)

Der erneute Planentwurf in der Fassung vom 16.04.2024 wurde von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (96047 Bamberg) ausgearbeitet und vom Bau- und Umweltausschuss des Marktes Eckental in der Sitzung am 16.04.2024 für die erneute förmliche Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der erneute Planentwurf bestehend aus der Planurkunde und der Planbegründung jeweils in der Fassung vom 16.04.2024, der schalltechnischen Untersuchung (Stand: 30.09.2022) sowie der artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung (Stand: 18.10.2021) ist in der Zeit vom

**13.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024**

im Internet veröffentlicht und auf der Homepage des Marktes Eckental unter folgendem Link online/digital einsehbar/zugänglich:

https://www.eckental-mfr.de/seite/de/markt/037:2139/tn_37/Bekanntmachung_Bauleitplanverfahren.html

Zusätzlich sind die vorgenannten Unterlagen auch im Geoportal Bayern unter folgendem Link online/digital einsehbar/zugänglich:

https://www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal

Es wird darauf hingewiesen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der vorgenannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,

- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Wege abgegeben werden können,

- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und

- dass die vorgenannten Planunterlagen zusätzlich auch im Rathaus der Marktgemeinde Eckental (Rathausplatz 1, 90542 Eckental, Bauamt, Zimmer UG 1.09) zu den allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen, öffentlich zugänglich sind und dort in Papierform eingesehen werden können.
-

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 e DSGVO (Datenschutz - Grundverordnung) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG (Bayerisches Datenschutzgesetz). Stellungnahmen ohne vollständige Absenderangaben erhalten keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen können dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ entnommen werden, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Eckental, 02.05.2024

Markt Eckental

gez.

Ilse Dölle
Erste Bürgermeisterin