



Markt Eckental

8. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Planbegründung

mit separatem Umweltbericht

Festgestellt am 10.02.2026

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

A.	PLANBEGRÜNDUNG	1
1.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	1
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSSZIELE	1
2.1	Begründung der Darstellung von Wohnbauflächen	2
2.2	Begründung der Darstellung gemischter Bauflächen sowie von Sonderbauflächen	6
2.3	Begründung der Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf	7
3.	VERFAHREN	8
3.1	Verfahrensart	8
3.2	Behörden- und Trägerbeteiligung	8
3.3	Verfahrensverlauf	9
3.4	Verfahrensdurchführung	11
4.	PLANGRUNDLAGEN	11
4.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 12/2024)	11
4.2	Planunterlagen	11
5.	LAGE UND ABGRENZUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE	11
6.	PLANUNGSVORGABEN	14
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)	14
6.2	Regionalplan „Region Nürnberg“ (RP, 21 Änderung, Stand: 12/2020)	15
6.3.	Überörtliche Planungen	15
6.4	Interkommunales Abstimmungsgebot	15
7.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	15
7.1	Bestandsbeschreibung	15
7.1.1	Änderungsbereich „ÄB 1“	15
7.1.2	Änderungsbereich „ÄB 2“	16
7.1.3	Änderungsbereich „ÄB 3“	17
7.1.4	Änderungsbereich „ÄB 4“	18

7.1.5	Änderungsbereich „ÄB 5“	19
7.1.6	Änderungsbereich „ÄB 6“	20
7.2	Schutzgebiete	21
7.3	Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler	22
7.4	Altlasten	22
7.5	Wasser	23
7.6	Sonstige Schutzgüter und Belange	24
8.	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN	25
8.1	Art der baulichen Nutzung	25
8.1.1	Änderungsbereiche „ÄB 1“ und „ÄB 2“	25
8.1.2	Änderungsbereich „ÄB 3“	25
8.1.3	Änderungsbereich „ÄB 4“	25
8.2	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	26
8.3	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	26
8.3.1	Allgemeine Hinweise	26
8.3.2	Änderungsbereich „ÄB 4“	26
8.3.3	Änderungsbereiche „ÄB 3“ und „ÄB 6“	27
8.4	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	27
8.4.1	Allgemeine Hinweise	27
8.4.2	Änderungsbereich „ÄB 2“	27
8.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	28
8.5.1	Allgemeine Hinweise	28
8.5.2	Schmutzwasserbeseitigung	28
8.5.3	Niederschlagswassersbeseitigung	29
8.5.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung	29
8.5.5	Müllbeseitigung	30
8.6	Grünflächen	30
8.6.1	Änderungsbereich „ÄB 1“	30
8.6.2	Änderungsbereich „ÄB 2“	30
8.6.3	Änderungsbereich „ÄB 4“	30
8.6.4	Änderungsbereich „ÄB 6“	31
8.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	31
8.7.1	Änderungsbereich „ÄB 1“	31
8.7.2	Änderungsbereich „ÄB 4“	31
8.8	Immissionsschutz	32
8.8.1	Verkehrslärm	32
8.8.2	Landwirtschaftliche Emissionen	32

8.8.3	Gewerbelärm	32
8.8.4	Geruchsemissionen	33
8.9	Sonstige Planzeichen und Darstellungen	33
9.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	33
10.	FLÄCHENBILANZEN	34
11.	GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN	35
B.	UMWELTBERICHT	35
1.	EINLEITUNG	35
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 8. FNP-/LSP - Änderung	36
1.1.1	Beschreibung des Vorhabens	36
1.1.2	Art und Maß des Vorhabens, Darstellungen	36
1.1.3	Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	36
1.2	Bestandsaufnahme	36
1.2.1	Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen	36
1.2.2	Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile	37
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	37
1.3.1	Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 08/2025)	37
1.3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 06/2023)	38
1.3.3	Regionalplan „Region Nürnberg“ (RP, 21. Änderung, Stand: 12/2020)	38
1.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Erlangen - Höchststadt (ABSP, Stand: 03/2001)	38
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	38
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	38
2.1.1	Schutzgut Mensch	38
2.1.2	Schutzgut Flora und Fauna	39
2.1.3	Schutzgut Boden	40
2.1.4	Schutzgut Wasser	41
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	43
2.1.6	Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	43
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	44
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	45
3.	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR VERRINGERUNG EINSCHLIESSLICH ANWENDUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG	45

3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter	45
3.2	Eingriffs-/Ausgleichsermittlung	45
3.2.1	Allgemeine Hinweise	45
3.2.2	Änderungsbereiche „ÄB 1“ und „ÄB 2“	46
3.2.3	Änderungsbereich „ÄB 3“	46
3.2.4	Änderungsbereich „ÄB 4“	46
3.2.5	Änderungsbereich „ÄB 5“	47
3.2.6	Änderungsbereich „ÄB 6“	47
3.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	47
4.	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HIN- WEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	48
5.	MASSNAMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	49
6.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	49

A. PLANBEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen der 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (8. FNP-/LSP - Änderung) sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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, sowie
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSSZIELE

Der Marktgemeinderat Eckental fasste in der Sitzung vom 16.04.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 8. FNP-/LSP - Änderung. Die 8. FNP-/LSP - Änderung umfasst folgende sechs Änderungsbereiche („ÄB 1“ - „ÄB 6“):

- Der „ÄB 1“ befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Brand, westlich der Bundesstraße B 2 bzw. westlich der „Brander Hauptstraße“ und der „Rosenstraße“, südlich des „Asternweges“ und des „Laveldelweges“.
- Der „ÄB 2“ befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Eckenhaid, südlich der „Flurstraße“, östlich der Kreisstraße Kr ERH 9 bzw. westlich der Straße „Südring“.
- Der „ÄB 3“ befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Forth, östlich der B 2 bzw. „Forther Hauptstraße“, westlich der Kr ERH 9 bzw. westlich und südlich der „Ohmstraße“.
- Der „ÄB 4“ befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Eschenau, südlich der B 2, nördlich der „Forchheimer Straße“ und westlich der „Dr. Otto - Leich - Straße“.
- Der „ÄB 5“ befindet sich zwischen den Ortsteilen Eschenau im Westen und Eckenhaid im Osten, direkt nördlich der „Schnaittacher Straße“, im Bereich der Einmündung der „Eckentaler Straße“.
- Der „ÄB 6“ befindet sich im Ortsteil Forth, östlich der „Bismarckstraße“ südlich der B 2 („Forther Hauptstraße“) und direkt südlich bzw. östlich der Bahnlinie 5920 „Nürnberg Nordost - Gräfenberg“.

Es ist Aufgabe des Marktes Eckental alles zu unternehmen, um seine Ortsteile sowohl als Wohn- und Lebens-, als auch als Arbeits- und Betriebsstandorte weiterzuentwickeln und langfristig attraktive, lebendige und belebte Ortsteile zu sichern. Darüber hinaus ist er verpflichtet, auch notwendige Versorgungseinrichtungen weiterzuentwickeln bzw. die diesbezügliche Infrastruktur (z. B. Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Ver-/ Entsorgungseinrichtungen) zu verbessern und/oder zu ergänzen.

2.1 **Begründung der Darstellung von Wohnbauflächen**

Die im „ÄB 1“ dargestellten Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO entsprechen den gleichlautenden verbindlichen Festsetzungen des mit Datum vom 24.08.2016 seitens des Landratsamtes (LRA) Erlangen - Höchststadt (ERH) genehmigten und seit Bekanntmachung der Genehmigung am 04.10.2016 rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) Brand Nr. 20 „Am Lavendelweg“. Diese Plandarstellung wurde im Rahmen der zurückliegenden Verfahrensschritte der 8. FNP-/LSP - Änderung sowie im Aufstellungsverfahren des vorgenannten, verbindlichen Bauleitplanverfahrens umfangreich begründet, so dass sich an dieser Stelle eine Wiederholung der damals maßgebenden, städtebaulichen Begründung für diese Planungsentscheidung erübrigt. Im Rahmen der 8. FNP-/LSP - Änderung erfolgt insofern nur die bisher noch fehlende zeichnerische Anpassung (Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO anstelle von Flächen für die Landwirtschaft).

Gleiches gilt für die Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Bereich des „ÄB 2“, die den gleichlautenden Festsetzungen des mit Datum vom 02.08.2018 seitens des LRA ERH genehmigten und seit der Bekanntmachung der Genehmigung am 03.12.2018 rechtskräftigen BBP/GOP Eckenheid Nr. 17 „Südlich der Flurstraße“ entsprechen.

Gegenüber den im bis dato wirksamen FNP/LSP dargestellten Siedlungsflächen kam/kommt es in Folge der beiden vorgenannten Bebauungspläne zur Ausweisung neuer/zusätzlicher Siedlungsflächen, konkret innerhalb des „ÄB 1“ von Wohnbauflächen im Umfang von erstmalig neu/zusätzlich ca. 2,09 ha und innerhalb des „ÄB 2“ im Umfang von 3,53 ha (gesamt ca. 5,62 ha).

Gemäß den Forderungen/Vorgaben der Regierung von Mittelfranken, des Planungsverbandes für die Region Mittelfranken und des LRA ERH konnte/kann einer solchen über die bisherigen Siedlungsflächendarstellungen des wirksamen FNP/LSP hinausgehenden Flächenmehrausweisung nur zugestimmt werden, wenn an anderer Stelle im FNP/LSP bisher dargestellte Wohnbauflächen ungefähr umfangsgleich gestrichen werden, um unter dem Aspekt der Wohnbauflächen eine weitgehend unveränderte Flächenbilanz zu gewährleisten. Der Markt Eckental stellt diese Vorgabe wie folgt sicher:

- Er verzichtet auf im wirksamen FNP/LSP im Ortsteil Forth bisher als Wohnbauflächen dargestellte Teilflächen im Umfang von ca. 1,11 ha und stellt dort stattdessen Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar (s. „ÄB 6“).

- Er beabsichtigt, auf im wirksamen FNP/LSP im Ortsteil Eschenau (s. „ÄB 4“) bisher als Wohnbauflächen dargestellten Teilbereichen im Umfang von ca. 1,42 ha künftig Grünflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) im Sinne eines innerörtlichen Grünzuges bzw. im Sinne einer Siedlungsflächendurchgrünung zu entwickeln (in Anlehnung an gleichlautende Ideen des städtebaulichen Rahmenplanes „Eschenau - Nord“). Da aber diesbezüglich nur eine informelle Planung/Plangrundlage (städtebaulicher Rahmenplan) vorliegt, lassen sich Art und Umfang dieses Grünzuges (Lage-, flächentechnische, räumliche Ausdehnung, genauer Verlauf usw.) aktuell nicht parzellenscharf abschätzen und daher nicht entsprechend aussagescharf im FNP/LSP darstellen. Um dennoch seine diesbezügliche Planungsabsicht im FNP/LSP zum Ausdruck zu bringen, greift der Markt Eckental im „ÄB 4“ daher auf ein überlagerndes Planzeichen (grüne Schrägbalkenschraffur) zurück, die von der im bereits derzeit wirksamen FNP/LSP vorhandenen Darstellung von Wohnbaufläche unterlagert wird. Mittels dieser kombinierten Darstellungsweise artikuliert und verdeutlicht der Markt Eckental seine entsprechende Planungsabsicht, die jedoch im Hinblick auf ihren räumlichen Planungsumgriff nicht verbindlich sein kann (s. vorhergehende Begründung). Der Markt Eckental wird im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung sicherstellen, dass die flächenmäßige Ausdehnung der Grünfläche insgesamt auch tatsächlich erreicht wird.

Insofern erfolgt im Zuge der 8. FNP-/LSP - Änderung eine Umwandlung von Wohnbauflächen im Umfang von voraussichtlich ca. 2,53 ha (1,11 ha + 1,42 ha).

Um im Hinblick auf die Wohnbauflächen unverändert eine ungefähr ausgeglichene Flächenbilanz sicherstellen zu können, sah der Markt Eckental im Rahmen der zurückliegenden Verfahrensschritte zur 8. FNP-/LSP - Änderung vor, im Ortsteil Eschenau („ÄB 4“) bisher dargestellte Wohnbauflächen im Umfang von ca. 3,90 ha in gewerbliche Bauflächen umzuwandeln. Auf Basis zwischenzeitlich vorliegender neuer Planungsüberlegungen (s. neuer städtebaulicher Rahmenplan „Eschenau - Nord“) wird der Markt Eckental hier künftig jedoch keine gewerblichen Bauflächen mehr vorsehen, sondern hier bisher wirksam dargestellte Wohnbauflächen im Umfang von ca. 2,64 ha in gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO umzuwandeln. Da innerhalb gemischter Bauflächen auch Wohnnutzung zulässig (durchschnittlich ca. 50 %) können diese Flächen ca. zu 1,32 ha auch für Wohnnutzung und zu ca. 1,32 ha für gemischte Nutzungen in Anspruch genommen.

Der Neuausweisung von Wohnbauflächen im Umfang von ca. 5,62 ha (s. „ÄB 1“ und „ÄB 2“, s. vorhergehende Ausführungen) stehen damit die Streichung von Wohnbauflächen im Umfang von ca. 2,53 ha sowie die Umwandlung von Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen im Umfang von ca. 2,64 ha (s. „ÄB 4“) gegenüber (Hinweis: Im Rahmen der zurückliegenden Verfahrensschritte der 8. FNP-/LSP - Änderung sah der Markt Eckental bis dato die Umwandlung von Wohnbauflächen in gewerbliche Bauflächen im Umfang von ca. 3,90 ha vor).

Insgesamt ergibt sich gegenüber den bisherigen Darstellungen im FNP/LSP ein faktischer Zuwachs an „Wohnbauflächen“ im Umfang von ca. 0,45 ha (ca. 5,62 ha – ca. 2,53 ha – ca. 2,64 ha) und damit gegenüber dem Status quo

forderungsgemäß eine weitgehend/ungefähr ausgeglichene Wohnbauflächenbilanz.

Der verbleibende, tatsächliche Zuwachs an Wohnbauflächen ist städtebaulich begründet. Der Markt Eckental ist gemäß Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau - GbestV-Bau) vom 06.09.2022 als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt definiert. Diese Einstufung zeigt, dass die Nachfrage nach Wohnungen und Baugrundstücken zur Errichtung von Wohngebäuden innerhalb des Gemeindegebietes des Marktes Eckental und innerhalb des gesamten Landkreises Erlangen - Höchststadt besonders hoch ist.

Unabhängig davon kommt der Markt Eckental seiner ihm seitens der Landes- und Regionalplanung auferlegten Verpflichtung nach, vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig eine nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung zu betreiben (z. B. Nachverdichtung, Beseitigung von Baulücken/Brachflächen, Flächenkonversion, Aktivierung von Grundstücken mit leerstehenden Gebäuden). Mit Datum vom 26.11.2019 liegt der Abschlussbericht zum Flächenmanagement und zur Innenentwicklung des Marktes Eckental vor. Im Rahmen der hierbei durchgeführten Befragung wurden die Eigentümer/-innen von insgesamt 161 über alle Ortsteile verstreuten und identifizierten Baulücken angeschrieben. Hiervon bekundeten nur 4 Eigentümer/-innen unverbindliches Verkaufsinteresse, 7 gaben an eine Bebauung zu planen, 64 teilten mit, keine Bebauung zu planen und 88 Eigentümer/-innen reagierten auf die Anfrage überhaupt nicht. Keiner der sich rückmeldenden Eigentümer/-innen war zu einem Grundstückstausch bereits und keiner wünschte eine Beratung. Es ist festzustellen, dass der Markt Eckental über die in den Ortsteilen verteilten, bestehenden und für eine Wohnbebauung potenziell nutzbaren Baulücken absehbar keine Verfügungsgewalt erlangen kann. Ausschließlich die jeweiligen Eigentümer/-innen entscheiden, wann und ob eine Bebauung in Erwägung gezogen und realisiert wird. Insofern wäre zwar eine Nachverdichtung derartiger Lücken im Sinne einer städtebaulichen Innenentwicklung prioritäres Ziel, jedoch liegt eine Nachverdichtung in diesen Fällen nicht im Einflussbereich des Marktes Eckental. In der Zusammenfassung ist festzustellen, dass der Markt Eckental auf Grundlage von 4 potenziell erwerbbaaren Grundstücken keine städtebaulich sinnvolle und zielführende Bauleitplanung betreiben kann, zumal diese Grundstücke über vier Ortsteile verstreut sind. Unabhängig davon bemüht sich der Markt Eckental kontinuierlich um weitere Reduzierung vorhandener Baulücken und um die Aktivierung von Brachflächen und Leerständen im Sinne der Innenentwicklung und betreibt hier eine kontinuierliche Ansprache der jeweiligen Eigentümer/-innen.

Weiterhin verfolgt der Markt Eckental bei seiner Städtebaupolitik die Anwendung des sog. „Einheimischen - Modells“. Hierbei gehen ca. 65 % der Flächen (beinhalten Grundstücks-, Wohnbau- und Verkehrsflächen sowie z. B. notwendige Flächen für Regenrückhaltebecken, Spielplätze usw.) in das Eigentum des Marktes Eckental über. Die übrigen ca. 35 % verbleiben im Eigentum der Grundstückseigentümer/-innen. Auf diese Weise steuert der Markt Eckental zum weit überwiegenden Teil den Verkauf von Grundstücksflächen und verhindert aktiv die Entstehung langfristiger Baulücken („Enkelgrundstücke“).

Nach dem demographischen Profil zur regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung bis 2042 wird für den Landkreis Erlangen - Höchststadt eine Bevölkerungszunahme ge-

genüber dem Jahr 2022 um 2,50 % - bis unter 7,50 % bis zum Jahr 2042 prognostiziert. Im Detail wird hierbei von einem Bevölkerungszuwachs von ca. 4,96 % von 141.000 Einwohnern (2022) auf 148.400 Einwohner (2042) ausgegangen.

Laut Demographie - Spiegel für Bayern für den Markt Eckental mit den Berechnungen für den Prognosezeitraum 2039 (aktuellere Daten bis zum Jahr 2042 liegen noch nicht vor) wird für den Markt Eckental eine Bevölkerungszunahme von 14.515 Einwohner (2019) auf 14.700 (Einwohner 2039) prognostiziert, dass entspricht einem Zuwachs von 185 Einwohnern (ca. 1,27 %).

Betrachtet man konkret die Bevölkerungsentwicklung in den zwei von der FNP/LSP - Änderung betroffenen Ortsteilen Brand und Eckenhaid lässt sich folgendes feststellen (s. Tabellen (Tab.) 1 - 2):

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme in EW	Zuwachs / Abnahme in %
2015	2.394	-	-
2016	2.405	+ 11	+ 0,46 %
2017	2.447	+ 42	+ 1,75 %
2018	2.475	+ 28	+ 1,14 %
2019	2.486	+ 11	+ 0,44 %
2020	2.474	- 12	- 0,48 %
2021	2.444	- 30	- 1,08 %
2022	2.455	+ 11	+ 0,45 %
2023	2.459	+ 4	+ 0,16 %
2024	2.426	- 33	- 1,34 %

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Brand zwischen den Jahren 2014 und 2024 (Quelle: Einwohnermeldeamt Markt Eckental)

In der Zeit von 2014 bis 2024 verzeichnete der Ortsteil Brand einen Bevölkerungszuwachs von 32 Personen (ca. + 1,34 %).

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme in EW	Zuwachs / Abnahme in %
2015	3.384	-	
2016	3.425	+ 41	
2017	3.430	+ 5	
2018	3.243	- 187	
2019	3.389	+ 146	
2020	3.404	+ 15	
2021	3.455	+ 51	
2022	3.521	+ 66	
2023	3.475	- 46	
2024	3.472	- 3	

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Eckenhaid zwischen den Jahren 2003 und 2014 (Quelle: Einwohnermeldeamt Markt Eckental)

In der Zeit von 2014 bis 2024 verzeichnete der Ortsteil Eckenhaid einen Bevölkerungszuwachs von 88 Personen (ca. + 2,60 %).

Der Blick auf die vorgenannten Zahlen belegt, dass der Bevölkerungszuwachs in beiden Ortsteilen unmittelbar mit der dortigen Neuausweisung von Wohnbauflächen in Verbindung gebracht werden kann, daher ein direkter Zusammenhang zwischen Wohnbauflächenausweisungen und einer positiven Bevölkerungsentwicklung nachweisbar ist und insofern die erfolgten Flächenausweisungen städtebaulich begründet waren/sind.

Der Markt Eckental trägt damit den gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich eines schonenden Umganges mit Grund und Boden Rechnung, indem er auf großflächige neue Siedlungsflächenneuausweisungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung verzichtet, jedoch die bisher wirksam dargestellten Bau-/ Siedlungsflächen räumlich neu verteilt/aufteilt, sich hierbei jedoch insgesamt innerhalb der bisherigen Flächenbilanzen bewegt.

Gleichzeitig differenziert der Markt Eckental sein Portfolio an künftig vermarktbareren Wohnbauflächen unterschiedlicher Standortqualitäten. Im Bereich Brand („ÄB 1“) entstehen/entstanden analog dem bereits angelegten Bestand Privatgrundstücke geringerer Fläche und damit ein höherer Verdichtungsgrad. Im Bereich Eckenheid („ÄB 2“) entstehen/entstanden Grundstücke größerer Flächen in landschaftlich noch attraktiverer Lage, um auch die Nachfrage nach höherwertigen Grundstücken zu befriedigen. Die gemäß FNP/LSP verbleibenden Wohnbauflächen im Bereich „Eschenau - Nord“ wiederum bieten sich für Mehrfamilienhausbebauung, sozialen Wohnungsbau o. ä. an, so dass der Markt Eckental mittel- bis langfristig auch hierfür entsprechende Flächenressourcen vorhalten bzw. anbieten kann. Der Markt Eckental stellt sich mit dieser strategischen Planungsüberlegung dem Konkurrenzkampf mit seinen Nachbarkommunen, um vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung für jeden Geschmack und Bedarf Wohnbauflächen anbieten zu können. Nur so kann auch langfristig eine Stabilisierung der Bevölkerungszahlen bzw. ggf. sogar ein Anstieg planerisch vorbereitet und der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

In die Gesamtbetrachtung zum Aspekt der Wohnbauflächen ist einzustellen, dass auch innerhalb der im Rahmen der 8. FNP - Änderung dargestellten gemischten Bauflächen („ÄB 3“ ca. 0,33 ha, „ÄB 4“ ca. 2,64 ha) Wohnnutzung (durchschnittlich ca. 50 % zulässig sind), so dass sich der für Wohnzwecke nutzbare Siedlungsflächenanteil von ca. 0,45 ha auf ca. 1,94 ha (ca. 0,45 ha + (ca. 0,33 ha + ca. 2,64 ha)/2) erhöht. Bei dieser Gesamtbilanzierung folgt der Markt Eckental der Rechenmethodik der Regierung von Oberfranken in ihrer Stellungnahme vom 17.07.2025, bei der die gemischten Bauflächen in die Betrachtung einbezogen wurde (Hinweis: Hierbei hatte die Regierung jedoch nur die gemischten Bauflächen im Bereich „ÄB 4“ anteilig mitbilanziert, nicht jedoch die gemischten Bauflächen im „ÄB 3“. Diese wurden nunmehr jedoch der Vollständigkeit halber durch den Markt Eckental berücksichtigt und sind in die obigen Zahlenwerte mit eingeflossen.

2.2 Begründung der Darstellung gemischter Bauflächen sowie von Sonderbauflächen

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen gehört auch die vorbereitende Sicherung von Bauflächen zur Errichtung von Einrichtungen der Daseinsfürsorge, der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur sowie die Ausweisung von Flächen für die (Neu-) An-

siedlung von Gewerbe-, Handwerksbetrieben usw. In diesem Kontext stehen die Plananpassungen in den beiden „ÄB 3“ und „ÄB 4“.

Im Bereich der gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ des „ÄB 3“ wurde zwischenzeitlich auf Grundlage des seit dem 28.10.2019 rechtskräftigen BBP/GOP Forth - Süd Nr. 10 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel südwestlich der Ohmstraße“ ein Lebensmitteleinkaufsmarkt inkl. der dafür notwendigen Erschließungsinfrastruktur und Stellplatzflächen errichtet. Diese Plandarstellung wurde im Rahmen der zurückliegenden Verfahrensschritte der 8. FNP-/LSP - Änderung sowie im Aufstellungsverfahren des vorgenannten verbindlichen Bauleitplanverfahrens begründet. Daher kann/wird auf eine Wiederholung der Begründung dieser Planungsabsicht verzichtet und es erfolgt ausschließlich die zeichnerische Anpassung der bisher noch abweichenden Darstellungen (Flächen für die Landwirtschaft) in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO.

Die bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Grundstücke mit den Fl.-Nr. 164, 165, 166 und Teilflächen der Fl.-Nr. 164/2 (alle Gmkg. Büg) im Umfang von ca. 0,34 ha sind in den Geltungsbereich des „ÄB 3“ einbezogen und werden als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt, da sie sich andernfalls isoliert als landwirtschaftliche Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befinden würden. Insofern ergibt sich in diesem südlichen Ortseingangsbereich eine geschlossene, flächendeckende, lückenlose und planerische Neuordnung.

Im „ÄB 4“ werden im bisher wirksamen FNP/LSP als Wohnbauflächen dargestellte Teilflächen im Umfang von ca. 2,64 ha geändert und künftig als gemischte Bauflächen dargestellt. Bezüglich der Begründung dieser Planungsentscheidung wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 2.1 („Begründung der Darstellung von Wohnbauflächen“) verwiesen.

2.3 Begründung der Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf

Im Ausschuss für Umweltfragen und Abfallwirtschaft am 23.04.2015 wurde die Erweiterung des Recyclinghofes Eckental in der „Schnaittacher Straße“ beschlossen. Vor diesem Hintergrund wurden die entsprechenden Ergänzungsf Flächen als „ÄB 5“ in die 8. FNP/LSP - Änderung aufgenommen, da diese Ausweisung als Voraussetzung für die anschließende baurechtliche Genehmigung erforderlich war. Die Erweiterung wurde notwendig, da die ursprünglich vorhandene Anlage an ihre Platz- und Kapazitätsgrenzen gestoßen war. Darüber hinaus erforderten neue gesetzliche Vorgaben für eine noch weiter aufgefächerte Materialtrennung das Aufstellen neuer Behälter und damit neuer Flächen. Die baurechtliche Genehmigung für die Bauhoferweiterung liegt zwischenzeitlich vor und die bauliche Erweiterung ist abgeschlossen (s. Ausführungen in Teil A. Kapitel (Kap.) 7.1 „Bestandsbeschreibung“).

3. VERFAHREN

3.1 Verfahrensart

Durchgeführt wurde das durch das BauGB vorgegebene Regelverfahren mit der frühzeitigen und mit der förmlichen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bzw. gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

3.2 Behörden- und Trägerbeteiligung

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die Planänderung in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Darstellungskatalog gemäß § 5 Abs. 2 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanänderungsverfahren die nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, da bei diesen im Zuge der 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) Erlangen - Höchststadt (ERH), Erlangen
2. Regierung von Mittelfranken, Ansbach
3. Planungsverband Region Nürnberg, Nürnberg
4. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Nürnberg, Nürnberg
5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Nürnberg, Nürnberg
6. Staatliches Bauamt (StBA) Nürnberg, Nürnberg
7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Erlangen, Erlangen
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth - Uffenheim, Fürth
9. Bayerische Bauernverband (BV), Geschäftsstelle Nürnberg
10. Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittelfranken, Nürnberg
11. Handwerkskammer (HWK) für Mittelfranken, Nürnberg
12. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nürnberg
13. Immobilien Freistaat Bayern, Nürnberg
14. Bund Naturschutz in Bayern (BUND) e. V., Kreisgruppe Erlangen, Erlangen
15. Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e. V., Regionalgeschäftsstelle Nürnberg - Fürth - Erlangen - Höchststadt, Nürnberg
16. Evang. - Luth. Kirchengemeinde Eschenau, Eckental
17. Evang. - Luth. Pfründestiftung Eckental, Eckental

18. Kath. Pfarrstiftung, Eckental
19. Kreisjugendring Erlangen - Höchststadt, Erlangen
20. Deutsche Bahn (DB) AG, DB Immobilien Region - Süd, Kompetenzteam Baurecht, Nürnberg
21. Eisenbahnbundesamt (EBA), Außenstelle Nürnberg, Nürnberg
22. Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) GmbH, Nürnberg
23. Deutsche Telekom Technik GmbH
24. Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunktrassenauskunft, Bayreuth
25. Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
26. Ericsson Services GmbH, Düsseldorf
27. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
28. BIL eG Leitungsauskunft, Bonn, Köln, Berlin
29. N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg
30. Zweckverband (ZV) zur Wasserversorgung der Schwabachgruppe, Eckental
31. Abwasserzweckverband Obere Schwabach, Igensdorf
32. Abwasserverband Schwabachtal, Uttenreuth
33. Kreisbrandrat Landkreis Erlangen - Höchststadt, Matthias Rocca, Herzogenaurach
34. Kreisheimatpflegerin Landkreis Erlangen - Höchststadt, Dr. Bettina Keller, Obermichelbach
35. Polizeiinspektion Erlangen - Land, Uttenreuth
36. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Nürnberg
37. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V (VLAB), Erbdorf
38. Markt Igensdorf,
39. Markt Schnaittach
40. Stadt Lauf a. d. Pegnitz
41. Markt Heroldsberg
42. Gemeinde Kalchreuth
43. Gemeinde Kleinsendelbach

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, da ihre wahrzunehmenden Belange von den Planänderungen nicht berührt waren.

3.3 Verfahrensverlauf

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Beratung im Bau-/Umweltausschuss:	14.04.2015
Aufstellungs-, Billigungs-, Auslegungsbeschluss Marktgemeinderat:	16.04.2015
Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbetei- ligung:	20.04.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	04.05.2015 - 20.05.2015
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung:	20.04.2015 - 20.05.2015
Beratung Bau-/Umweltausschuss:	11.06.2015
Billigungs-/Auslegungsbeschluss Bau-/ Umwelt- ausschuss:	18.06.2015
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteili- gung:	22.06.2015
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	30.06.2015 - 31.07.2015
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	30.06.2015 - 31.07.2015
Beratung Bau-/Umweltausschuss:	22.09.2015
Erneuter Billigungs-/Auslegungsbeschluss Bau-/ Umweltausschuss:	22.09.2015
Bekanntmachung erneute förmliche Öffentlich- keitsbeteiligung:	01.10.2015
Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	28.10.2015 - 12.11.2015
Erneute förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	28.10.2015 - 12.11.2015
Beratung Bau-/Umweltausschuss:	06.05.2025
Erneuter Billigungs-/Auslegungsbeschluss Markt- gemeinderat:	04.06.2025
Bekanntmachung erneute förmliche Öffentlich- keitsbeteiligung:	01.07.2025
Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	02.07.2025 - 08.08.2025
Erneute förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	02.07.2025 - 08.08.2025
Beratung Bau-/Umweltausschuss:	25.09.2025
Erneuter Billigungs-/Auslegungsbeschluss Markt- gemeinderat:	30.09.2025
Bekanntmachung erneute förmliche Öffentlich- keitsbeteiligung:	30.09.2025/13.10.2025
Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	15.10.2025 - 17.11.2025
Erneute förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	15.10.2025 - 17.11.2025
Beratung Bau-/Umweltausschuss:	20.01.2026
Feststellungsbeschluss Marktgemeinderat:	10.02.2026
Plangenehmigung:	30.04.2026
Bekanntmachung der Genehmigung:	01.06.2026

3.4 Verfahrensdurchführung

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

4. PLANGRUNDLAGEN

4.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 12/2024)

Den Planänderungen liegt die DFK des Service Geodaten Online der Bayerischen Vermessungsverwaltung zugrunde (zur Verfügung gestellt durch den Markt Eckental, Stand: 12/2024). Die DFK ist der Planzeichnung in schwarzer Farbe dargestellt.

4.2 Planunterlagen

Bestandteile der 8. FNP-/LSP - Änderung sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 5.000, festgestellte Version (Stand: 10.02.2026), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung mit separatem Umweltbericht zur festgestellten Planversion (Stand: 10.02.2026), H & P, 96047 Bamberg

5. LAGE UND ABGRENZUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE

Lage und Abgrenzung der sechs „ÄB“ ist der Planzeichnung sowie den nachfolgenden Abbildungen (Abb.) 1 bis 6 zu entnehmen.

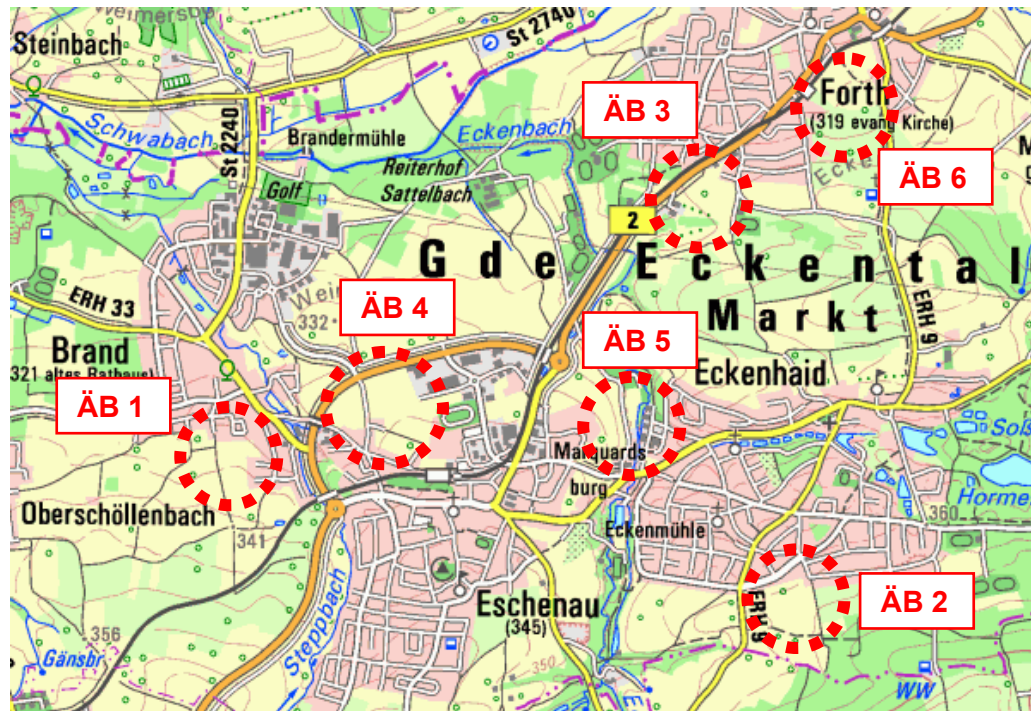


Abb. 1: Übersichtslageplan mit lagemäßiger Verortung der sechs „ÄB“ (rot markiert, Abgrenzung schematisch dargestellt, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

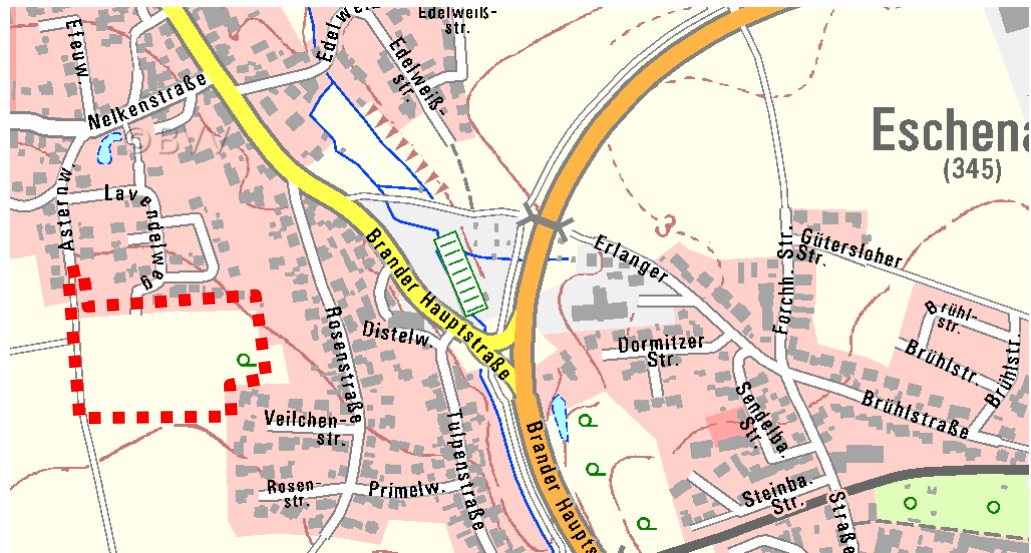


Abb. 2: Lage des „ÄB 1“ im Ortsteil Brand („ÄB“ mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

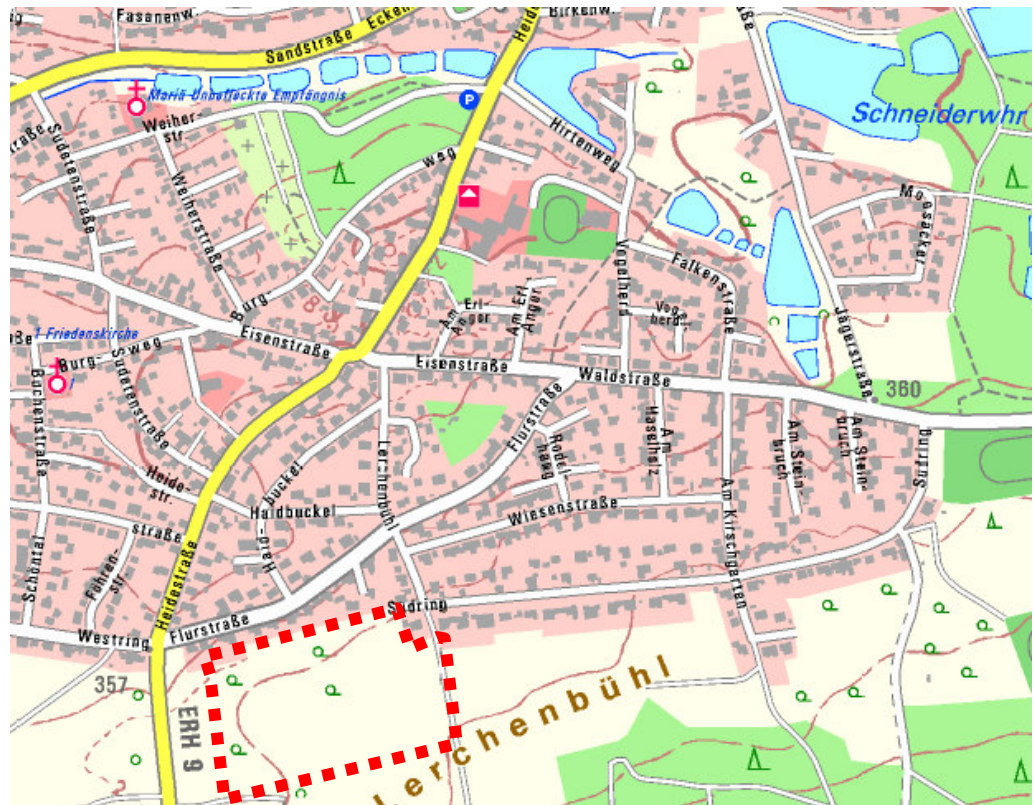


Abb. 3: Lage des „ÄB 2“ im Ortsteil Eckenheid („ÄB“ mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

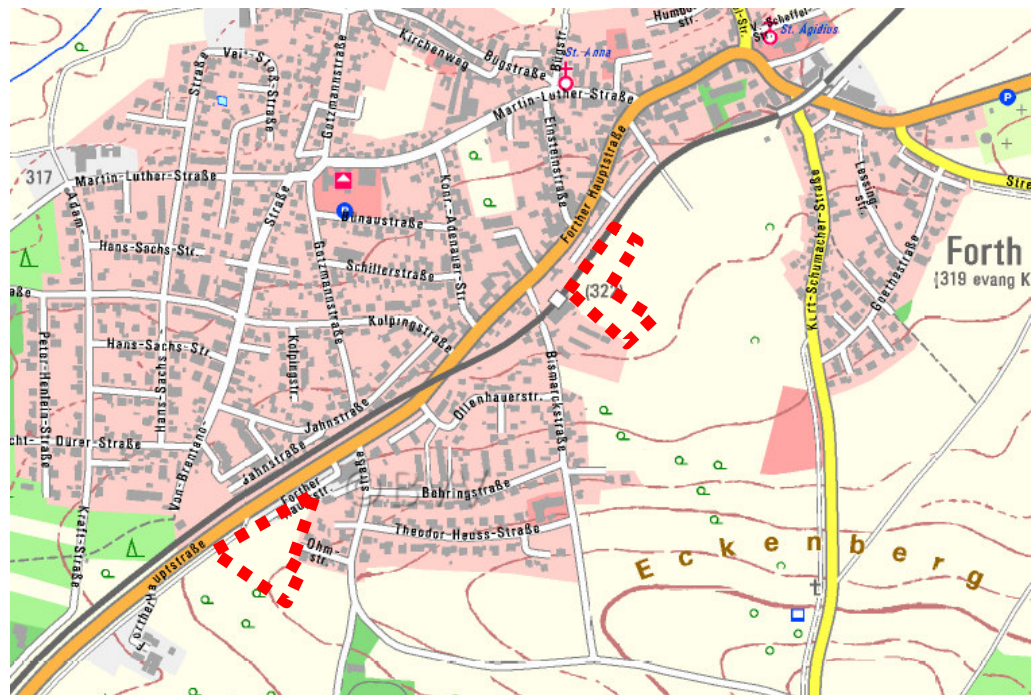


Abb. 4: Lage der „ÄB 3“ und „ÄB 6“ im Ortsteil Forth („ÄB“ mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

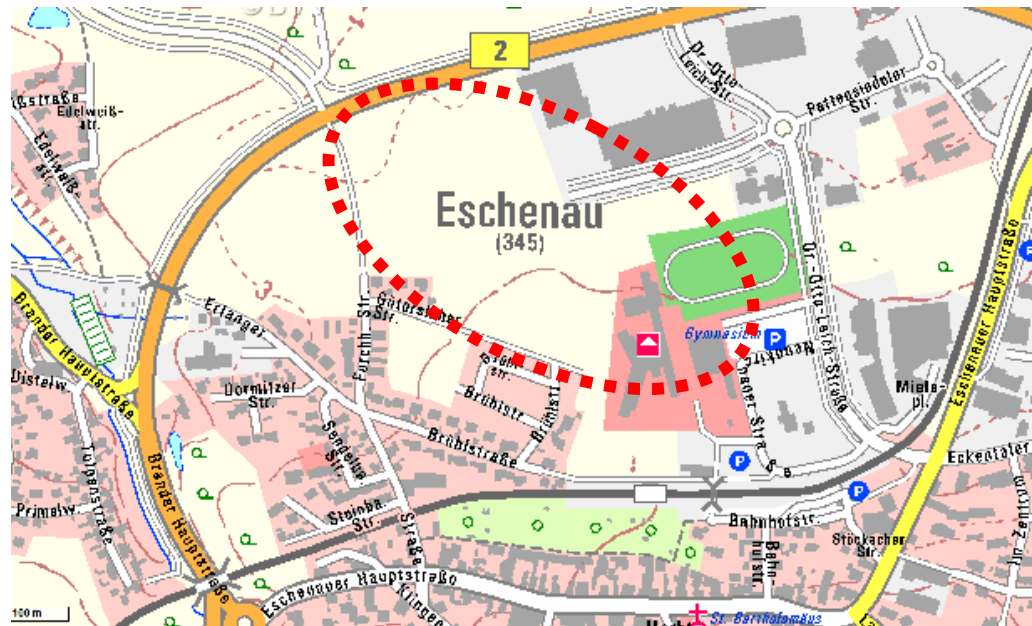


Abb. 5: Lage des „ÄB 4“ im Ortsteil Eschenau („ÄB“ mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

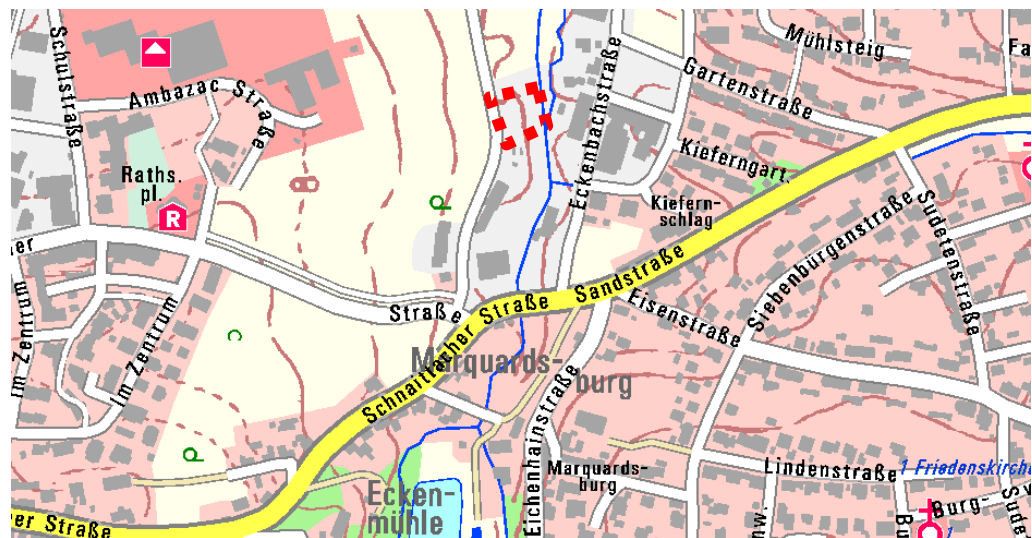


Abb. 6: Lage des „ÄB 5“ zwischen den Ortsteilen Eschenau und Eckenhaid („ÄB“ mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“) prüfen

6. PLANUNGSVORGABEN

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

Der Markt Eckental hat sowohl im Rahmen des zurückliegenden Aufstellungsverfahrens zur 8. FNP-/LSP - Änderung als auch im Rahmen der zwischenzeitlich innerhalb der „ÄB 1 - ÄB 3“ rechtskräftig gewordenen, verbindlichen Bauleitplanung, als auch im Rahmen der Bauvorlage für das Vorhaben innerhalb des „ÄB 5“ geprüft, ob die jeweiligen Planungsvorhaben den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung entsprechen und - sofern er den Grundsät-

zen der Landesplanung nicht folgen konnte - Abweichungen im Rahmen der Abwägung begründet und dargelegt. Im Ergebnis stellt der Markt Eckental fest, dass die vorliegenden Planänderungen den Zielen und Grundsätzen des LEP nicht zuwiderlaufen.

6.2 Regionalplan „Region Nürnberg“ (RP, 21 Änderung, Stand: 12/2020)

Die Ausführungen in Teil A. Kapitel 6.1 („Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)“) gelten hier sinngemäß. Im Ergebnis stellt der Markt Eckental fest, dass die vorliegenden Planänderungen den Zielen und Grundsätzen des RP nicht zuwiderlaufen.

6.3. Überörtliche Planungen

Gemäß § 38 BauGB hat der Markt Eckental im Rahmen des Bauleitplanänderungsverfahrens bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten. Der Markt Eckental hat das Vorliegen überörtlicher Verfahren/Planungen geprüft und stellt fest, dass durch die FNP-/ LSP - Änderung weder bestehende noch laufende Planungen, Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen sind.

6.4 Interkommunales Abstimmungsgebot

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Der Markt Eckental kann auf Basis der FNP-/ LSP - Änderung eine Betroffenheit der Belange der räumlich direkt an das Marktgemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen nicht erkennen (auch nicht eine Betroffenheit darüber hinausgehender Kommunen), hat diesen aber dennoch im Zuge der Beteiligungsverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Markt Eckental ist der gesetzlichen Vorgabe des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

7.1 Bestandsbeschreibung

7.1.1 Änderungsbereich „ÄB 1“

Der Geltungsbereich des „ÄB 1“ umfasst eine Fläche von gerundet ca. 2,13 ha und beinhaltet voll- oder teilflächig (TF) die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 78/2, 369/3 (TF), 372 (TF), 372/4 (TF), 372/5 (TF), 372/6 (TF), 372/7 (TF), 374/1 (TF), 374/2 (TF), 376, 376/2 - 376/29, 376/34, 376/56 und 528/3 (TF) der Gemarkung (Gmkg.) Brand.



Abb. 8: Bestandssituation im „ÄB 2“ („ÄB“ mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Sechs der vormals 39 geplanten Baugrundstücke sind aktuell noch nicht bebaut. Der aktuelle Zustand ist Abbildung 8 zu entnehmen.

7.1.3 Änderungsbereich „ÄB 3“

Der Geltungsbereich des „ÄB 3“ umfasst eine Fläche von gerundet ca. 1,25 ha.

Der „ÄB 3“ beinhaltet jeweils vollflächig die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 164, 164/2, 165, 166 und 167 (alle Gmkg. Büg).

Die im „ÄB 3“ als Sonderbauflächen dargestellten Bereiche wurden auf Grundlage des rechtskräftigen BBP/GOP Forth - Süd Nr. 10 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel südwestlich der Ohmstraße“ zwischenzeitlich als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO baulich entwickelt (s. Abb. 9). Hingegen sind die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 165 und 166 (beide Gmkg. Büg) und die Teilflächen der Fl.-Nr. 164/2 (Gmkg. Büg) noch unbebaut (Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Lagerplatz, Wiesen-/Grünfläche).



Abb. 9: Bestandssituation im „ÄB 3“ („ÄB“ mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

7.1.4 Änderungsbereich „ÄB 4“

Der Geltungsbereich des „ÄB 4“ umfasst eine Fläche von gerundet ca. 6,36 ha und beinhaltet voll- oder teilflächig (TF) die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 686/9 (TF), 922, 924, 925/2, 925/3, 1018 (TF), 1019 (TF), 1020 (TF), 1033/3 (TF), 1034 (TF), 1037 (TF), 1038/1 (TF), 1039 (TF), 1042 (TF), 1042/2 (TF), 1043/3 (TF), 1044 (TF), 1045, 1045/2 (TF), 1046, 1047, 1097/2 (TF), 1096/1, 1097/6, 1098/4, 1099/4, 1100/4, 1101 (TF), 1102, 1104 (TF), 1105 (TF), 1105/1, 1106 (TF), 1107 (TF), 1108 (TF), 1109 (TF), 1110/2 (TF), 1111 (TF), 1112 (TF), 1113 (TF), 1114 (TF), 1115 (TF), 1115/1 (TF), 1116/1 (TF), 1116/2 (TF), 1117 (TF), 1118 (TF), 1119, 1120 (TF) und 1147/4 (alle Gmkg. Eschenau).

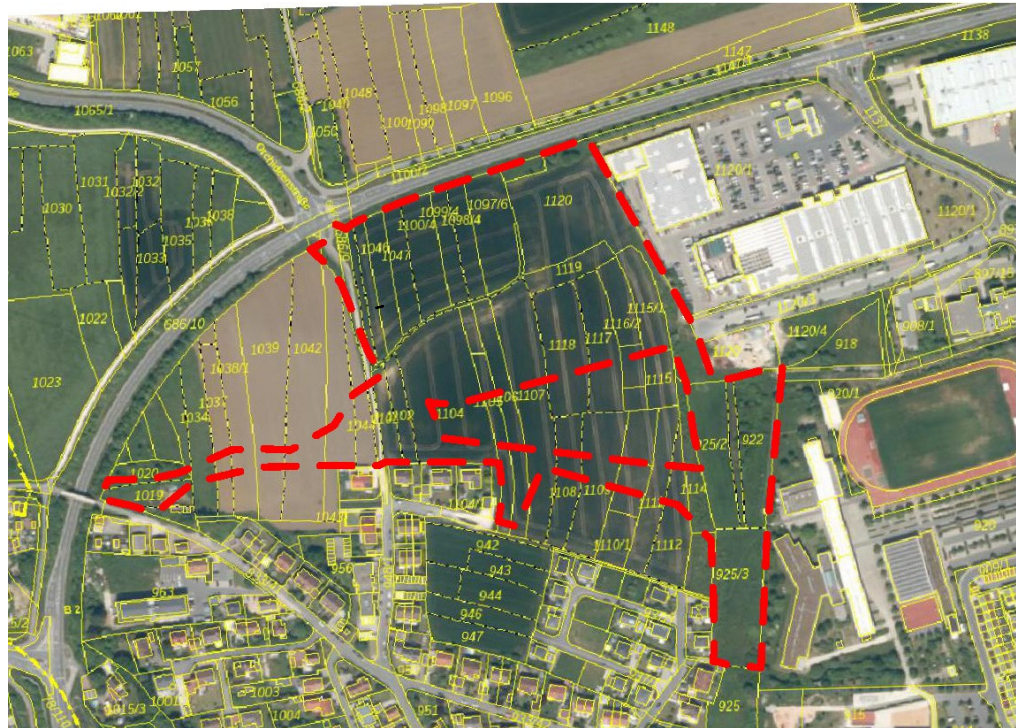


Abb. 10: Bestandssituation im „ÄB 4“ („ÄB“ mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Die Flächen des „ÄB 4“ (s. Abb. 10) werden landwirtschaftlich genutzt. Nördlich verläuft die Verkehrsfläche der B 2 (inkl. intensiv gepflegtem Straßenbegleitgrün), mittig verläuft in Nord - Süd - Richtung ein in ungebundener Bauweise ausgeführter Wirtschaftsweg, der beidseitig von schmalen, nährstoffreichen, artenarmen und schwach ausgeprägten Ackerrandstreifen flankiert wird. Das Gelände ist mit Ausnahme des Straßenbegleitgrün der B 2 vollständig gehölzfrei.

7.1.5 Änderungsbereich „ÄB 5“

Der Geltungsbereich des „ÄB 5“ (s. Abb. 11) umfasst eine Fläche von gerundet ca. 0,22 ha und beinhaltet vollflächig die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 491 und 492 (beide Gmkg. Eschenau).

Die hier vormals vorhandenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden zwischenzeitlich auf Grundlage vorliegender Genehmigungen bebaut und sind als Teil des nunmehr erweiterten Recyclinghofes in Betrieb.



Abb. 11: Bestandssituation im „ÄB 5“ („ÄB“ mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

7.1.6

Änderungsbereich „ÄB 6“

Der Geltungsbereich des „ÄB 6“ (s. Abb. 12) umfasst eine Fläche von gerundet ca. 1,11 ha und beinhaltet voll- oder teilflächig (TF) die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 228/4, 232 (TF), 233, 235/3 und 235/4 (alle Gmkf. Forth).

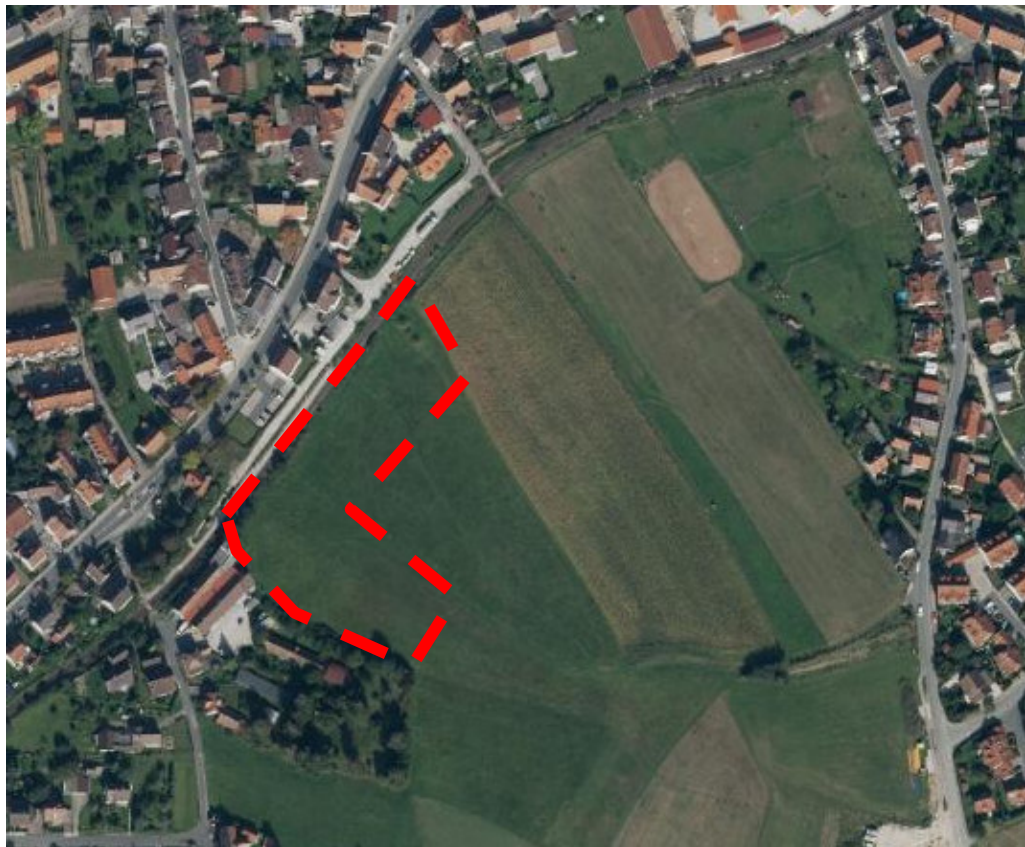


Abb. 12: Bestandssituation im „ÄB 6“ („ÄB“ mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Der „ÄB 6“ wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Mit Ausnahme einiger kleiner Gehölze bzw. Heckenstrukturen entlang des Bahndammes sowie der angrenzenden Privatgrundstücke ist der „ÄB“ vollständig ausgeräumt, vegetationsfrei und strukturlos.

Der FNP/LSP weist hier Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO sowie Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung aus.

7.2 Schutzgebiete

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland befinden sich innerhalb der „ÄB 1“ bis „ÄB 6“ keine amtlich kartierten Biotope, keine nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) 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 in den sechs „ÄB“ oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen. Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb der sechs „ÄB“ auch keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flä-

chen). Naturdenkmale sind nicht vorhanden/betroffen. Die „ÄB 1“ bis „ÄB 6“ liegt weder innerhalb von Naturparks noch von Landschaftsschutzgebieten noch von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Östlich außerhalb des Recyclinghofes bzw. des Geltungsbereiches des „ÄB 5“ befindet sich entlang des „Eckenbaches“ das amtlich kartierte Biotop mit der Nr. 6433-0031-001 (Gewässerbegleitgehölz, linear).

Ergänzend wird auf die besondere Lage des „ÄB 5“ im Gewässereinzugsbereich des „Eckenbaches“ und auf die damit verbundenen potenziellen Auswirkungen gegenüber dem Gewässer und dem vorgenannten Biotop hingewiesen. Diesbezügliche Auswirkungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. eines Baugenehmigungs- oder Wasserrechtsverfahrens abzuschätzen und zu prüfen.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis ERH liegen die sechs „ÄB“ nicht in einem Schwerpunktgebiet für den Naturschutz.

7.3 Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb der „ÄB 1“ bis „ÄB 6“ weder Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensembles noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Innerhalb des „ÄB 1“ und der „ÄB 3“ bis „ÄB 6“ befinden sich auch keine Bodendenkmale.

Hingegen liegt am Rand des „ÄB 2“ das Bodendenkmal D-5-6433-0024 (Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, darunter der Hallstattzeit). In diesem Bereich fanden 2017 im Vorfeld des Baus eines Regenrückhaltebeckens archäologische Untersuchungen (M-2017-1741-1_0) statt, wobei ein Grubenrest sowie vier Bereiche mit ur- und frühgeschichtlicher Keramik während des Oberbodenabtrages festgestellt wurden. Vor diesem Hintergrund, aber auch angesichts der Denkmaldichte beiderseits des Endrischgrabens sind auch im 2. Änderungsbereich bzw. im Bereich des o.g. Bebauungsplanes trotz der bislang erfolgten Teilbebauung bislang unerkannte Bodendenkmäler zu vermuten. Dieses Bodendenkmal ist nachrichtlich in der Planurkunde dargestellt und mit seiner Aktennummer bezeichnet. Auf die hierfür geltenden Schutzbestimmungen wird gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Im Übrigen gilt: Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmale zu Tage treten (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am LRA Bamberg zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

7.4 Altlasten

Die die „ÄB“ umfassenden Grundstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises ERH nicht aufgeführt. Darüber hinaus macht auch der FNP/LSP hierzu

keine Aussagen. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteterweise 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. Die zuständigen Stellen am LRA ERH sind in diesem Fall umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines/einer privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

7.5 Wasser

Die Bereich „ÄB 1“ bis „ÄB 6“ liegen nicht im Bereich folgender Flächen:

- Risikokulisse 2024
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{häufig}
- Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}
- Hochwassergeschützte Gebiete HQ₁₀₀
- Vorläufig gesicherte Gebiete zur Hochwasserentlastung/-rückhaltung
- Wassersensible Bereiche
- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Vorranggebiete für Hochwasserschutz
- Vorranggebiet für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung

Mit Ausnahme des „ÄB 5“ (s. nachfolgende Hinweise) befinden sich im Umfeld der übrigen „ÄB“ - keine derartigen Gebiete, so dass hier weder mittel- noch unmittelbare Erheblichkeiten erkennbar sind. Nur der „ÄB 5“ liegt innerhalb sog. wassersensibler Bereiche (s. Abb. 13). 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. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen 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 innerhalb des Geltungsbereiches ist zu rechnen.



Abb. 13: Darstellung der wassersensiblen Bereiche („ÄB“ mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, wassersensible Bereiche in grüner Farbe dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie dem Vorhandensein von Schichtenwasser können im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht gemacht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen alle „ÄB“ gegebenenfalls gegenüber potenziell ungeordnet und wild abfließenden Oberflächenwässern geschützt werden müssen (individuelle Einzelfallprüfung).

Östlich außerhalb des Geltungsbereiches des „ÄB 5“ fließt der „Eckenbach“, ein Gewässer III. Ordnung. Das Überschwemmungsgebiet dieses Vorfluters ist dem WWA Nürnberg nicht bekannt. Es ist immer damit zu rechnen, dass auch die oft unscheinbar wirkenden Gewässer bei Starkregenereignissen über die Ufer treten und für Überschwemmungen sorgen können

Nochmals wird auf die besondere Lage des „ÄB 5“ im Gewässereinzugsbereich des „Eckenbaches“ und auf die damit verbundenen potenziellen Auswirkungen gegenüber dem Gewässer und dem vorgenannten Biotop hingewiesen. Dies ist im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung bzw. eines Baugenehmigungs-, eines Wasserrechtsverfahrens o. ä. abzuschätzen und zu überprüfen.

7.6 Sonstige Schutzgüter und Belange

Sonstige Schutzgüter wie Freileitungen, Hochspannungsmasten, Bauwerke o. ä. sind innerhalb der „ÄB“ nicht vorhanden und damit nicht betroffen.

Im Zuge der Bauausführung sind die Belange der örtlich jeweils ggf. vorhandenen, schützenswerten Wohnbebauung und der dazugehörigen Privatgrundstücke zu berücksichtigen. Baubedingte Beeinträchtigungen (Lärm, Staub) sind während der Bauzeit unvermeidbar, zumutbar und durch die dann ggf. vorhandene Nachbarschaft zu dulden, sofern sie das zulässige Maß nicht überschreiten.

Durch die bisher unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (z. B. Acker-, Grünlandflächen) können Entwässerungsanlagen (z. B. Drainagen, Drainagesammler, Gräben) benachbarter Agrarflächen verlaufen. Sofern vor-

handen, sind diese Entwässerungsanlagen 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 Feldfluren zu vermeiden.

Die Erschließung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen im direkten Umfeld der „ÄB“ ist auch zukünftig im notwendigen Umfang jeder Zeit zu gewährleisten. Dies gilt auch während der Bauzeiten.

8. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Änderungsbereiche „ÄB 1“ und „ÄB 2“

Die Flächen des „ÄB 1“ und des „ÄB 2“ sind als „Wohnbauflächen (W)“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Begründung für diese Ausweisung ist den Ausführungen in Teil A. Kapitel 2.1 („Begründung der Darstellung von Wohnbauflächen“) zu entnehmen.

8.1.2 Änderungsbereich „ÄB 3“

Im „ÄB 3“ sind Sonderbauflächen für Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Hinsichtlich der Ausweisung gemischter Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO in der Nordspitze des „ÄB 3“ auf den Fl.-Nr. 164, 165 und auf Teilflächen der Fl.-Nr. 164/2 (alle Gmkg. Büg) wird auf die diesbezüglich relevante Ausführung in Teil A. Kapitel 2.2 („Begründung der Darstellung gemischter Bauflächen sowie von Sonderbauflächen“) verwiesen. Damit erfolgt ein städtebaulicher Lückenschluss hin zu den nordöstlich benachbarten Wohnbauflächen bzw. zu den nordwestlich benachbarten gemischten Bauflächen. Hierbei müssen jedoch die künftigen gewerblichen Ansiedlungen so definiert und eingeschränkt bzw. müssen immissionsschutztechnische Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung so festgesetzt werden, dass wechselseitig Konflikte gegenüber der schutzwürdigen Wohnbebauung ausgeschlossen bzw. gelöst sind.

8.1.3 Änderungsbereich „ÄB 4“

Im Norden des „ÄB 4“ sind gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt. Die Begründungen für diese Ausweisungen sind den Ausführungen in Teil A. Kapitel 2.2 („Begründung zur Darstellung gemischter Bauflächen sowie von Sonderbauflächen“) zu entnehmen. Ansonsten sind innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches Wohnbauflächen dargestellt (mit überlagerndem Planzeichen (s. Ausführungen in Teil A. Kap. 2.1 „Begründung der Darstellung von Wohnbauflächen“).

8.2 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Analog der bestehenden Recyclinghofflächen werden im „ÄB 5“ auch die Erweiterungsflächen als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Recyclinghof“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB dargestellt. Weitere Begründungen für diese Ausweisungen sind den Ausführungen in Teil A. Kapitel 2.3 („Begründung zur Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf“) zu entnehmen.

8.3 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

8.3.1 Allgemeine Hinweise

Die Erschließung sämtlicher „ÄB“ von außen ist durch bereits vorhandene örtliche und überörtliche Straßen gewährleistet, ebenso die Anbindung künftiger baugebietsinterner Erschließungseinrichtungen an das bereits vorhandene Straßennetz.

Die Sichtfelder im Bereich potenzieller neuer Einmündungen in Bundes-, Kreisstraßen, Ortsumgehungsstraßen o. ä. sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen und darzustellen.

Anbauverbots- und Baubeschränkungsstraßen entlang der Bundes-, Kreis- und Staatstraßen sind zu beachten. Gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone der beiden Staatsstraßen unzulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG ist die Errichtung baulicher Anlagen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers möglich. Gemäß Art. 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Anbauverbotszonen unzulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone (Art. 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG) ist die Errichtung baulicher Anlagen nur mit Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers möglich.

Die Erschließung vorhandener, an die „ÄB“ angrenzender, landwirtschaftlicher Nutzflächen ist auch zukünftig im notwendigen Umfang zu gewährleisten. Diesbezügliche Belange der Landwirtschaft sind bei der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

8.3.2 Änderungsbereich „ÄB 4“

Die Bereiche einer künftig angedachten westlichen Verlängerung der „Dr. Otto - Leich - Straße“ mit Anbindung Richtung Norden bis zur B 2 sind als Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) dargestellt. Damit deutet der Markt Eckental seine diesbezügliche Entwicklungsabsicht sowie die Art der künftigen Baugebietshaupterschließung an. Die gewählte Linienführung entspricht den Darstellungen des neuen städtebaulichen Rahmenplanes „Eschenau - Nord“.

In der Planzeichnung des FNP/LSP vorhandene Flächen für eine Bahntrasse („Seku - Trasse“, § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) wurden gegenüber dem bisherigen



Verlauf zwischen die im wirksamen FNP/LSP bereits dargestellten, östlich an den ÄB angrenzenden Sonderbauflächen für Einzelhandel und die im „ÄB 4“ nunmehr neu geplanten gemischten Bauflächen verlagert.

8.3.3 Änderungsbereiche „ÄB 3“ und „ÄB 6“

Bei den jeweils außerhalb benachbart angrenzenden Bahnanlagen (nicht Bestandteil der Geltungsbereiche des „ÄB 3“ bzw. „ÄB 6“) handelt es sich um Grundstücke der DB AG und hierbei um planfestgestellte Bahnanlagen („Betriebsanlagen der Eisenbahn“) gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Diese Bahnanlagen sind durch die beiden Planänderung nicht betroffen. Im bisher wirksamen FNP/LSP im „ÄB 6“ bereits dargestellte, östlich parallel zur Bahntrasse verlaufende Darstellungen zur Ortsrandeingrünung wurden unverändert auch in die 8 FNP-/LSP - Änderung übernommen. Insofern ergibt sich auch unter diesem Aspekt gegenüber dem Status quo keine Beeinträchtigung der Bahnanlagen.

8.4 **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

8.4.1 Allgemeine Hinweise

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich - rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die vorliegende Planänderung und die damit vorbereiteten Neubaumaßnahmen und Neuerschließungen tragen dieser gesetzlichen Vorgabe Rechnung. Im Bereich künftiger Bau-/Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser sollte - sofern möglich - in geeignete Rückhaltebereiche eingeleitet werden. Anfallendes Oberflächenwasser kann dort gepuffert und dann kontrolliert und zeitverzögert in die nächstgelegene Vorflut abgeleitet werden. Die Dimensionierung der Regenrückhaltebereiche hat auf Grundlage der anerkannten Regeln der Technik im Zuge gesonderter wasserrechtlicher Genehmigungsverfahren zu erfolgen. Rückhaltebereiche sollten auf Grundlage des naturnahen Gewässerbaus als Erdbecken ausgeführt werden.

8.4.2 Änderungsbereich „ÄB 2“

Im Südosten des „ÄB“ sind Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) dargestellt. Diese Darstellung entspricht den tatsächlichen Verhältnissen (Regenrückhaltebecken vorhanden).

8.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.5.1 Allgemeine Hinweise

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich - rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

8.5.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung künftiger Bauflächen hat gemäß den vor Ort bereits angelegten Verhältnissen, demnach entweder im Misch-, oder im Trennsystem zu erfolgen. Grundsätzlich ist das Trennsystem zu bevorzugen. Der zuständige Abwasserverband Schwabachtal hat zu den „ÄB 1“, „ÄB 2“ und dem „ÄB 4“ folgende Hinweise bzw. Anmerkungen gemacht:

„ÄB 1“:

Das Wohngebiet liegt im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens „RÜB 4 Brand/Blumenstraße“. Die Fläche wurde als reines Trennsystem in der Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt. Der Anschluss von Oberflächenwasser an den Kanal ist nicht vorgesehen. Dies gilt auch für die Straßenentwässerung. Hier ist ein reines Trennsystem zu planen. Die Kapazität reicht nur für das häusliche Schmutzwasser aus. Diese Vorgaben wurden/sind bei der Realisierung des dort zwischenzeitlich vorhandenen Baugebietes berücksichtigt.

„ÄB 2“:

Die Entwässerung muss ebenfalls als reines Trennsystem erfolgen. Das Gebiet liegt im Einzugsgebiet des Regenüberlaufes „RÜ 1 Eckenhaid“. Dieser ist bereits jetzt ohne Erweiterung der angeschlossenen Fläche an seiner Belastungsgrenze. Diese Vorgaben wurden/sind bei der Realisierung des dort zwischenzeitlich vorhandenen Baugebietes u. a. insofern berücksichtigt, als hier im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Flächen für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt wurden und auf dieser Grundlage im Rahmen der Baugebieterschließung ein eigenes Regenrückhaltebecken errichtet wurde (s. Teil A. Kap. 8.4.2 „Änderungsbereich „ÄB 2““).

„ÄB 3“:

Der Ortsteil Forth gehört zum Gebiet des Zweckverbandes Oberer Schwabach, Igensdorf. Auch hier muss der vorliegende Generalentwässerungsplan fortgeschrieben werden, um auf dieser Grundlage eine qualifizierte Entwässerung des Plangebietes gewährleisten zu können. Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung innerhalb der dargestellten Sonderbauflächen wird auf die verbindliche Bauleitplanung BBP/GOP Forth - Süd Nr. 10 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel südwestlich der Ohmstraße“ verwiesen, in dem Flächen für die Errichtung einer (unterirdisch ausgeführten) Regenrückhalteeinrichtung auf Privatgrund festgesetzt wurden. Die künftig ggf. im Rahmen der Realisierung der „Ortsumgehungsstraße Forth“ notwendigen Rück-

halteeinrichtungen für die Niederschlagswasserbeseitigung und dafür notwendige Flächen sind im Zuge der vorliegenden 8. FNP-/LSP - Änderung dargestellt (s. auch Teil A. Kap. 8.4.3 „Änderungsbereich „ÄB 3“). Insofern wird auch hierdurch die bestehende Schmutzwasserkanalisation nicht zusätzlich beaufschlagt.

„ÄB 4“:

Die Flächen liegen im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens „RüB 3 Brand/Edelweißstraße“. Die Beckengröße ist entsprechend den gemeldeten Daten des Marktes Eckental berechnet und erbaut worden. Die Kapazitätsgrenze der Entlastungsmenge und der Mischwasserbehandlung ist hier erreicht. Der Anschluss weiterer versiegelter Flächen ist nicht möglich. Auch ein Anschluss der Straßenentwässerung ist nicht vorgesehen. Die Entwässerung des „ÄB 4“ muss zwingend in einem reinen Trennsystem erfolgen.

8.5.3 Niederschlagswassersbeseitigung

Auf die vorhergehenden Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.5.2 („Schmutzwasserbeseitigung“) wird verwiesen.

8.5.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

Trinkwasser:

Alle „ÄB“ können, werden bzw. sind an die bestehende zentrale gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Ein hierfür notwendiges Leitungsnetz ist in den an die jeweiligen „ÄB“ angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden.

Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in Abstimmung mit dem Markt Eckental und den jeweils zuständigen Spartenträgern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind in den an die jeweiligen „ÄB“ angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden. Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger 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. Hierzu sind in den anschließenden, nachgelagerten Planungsprozessen ergänzende, detaillierende Angaben zu machen. Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten und sicherzustellen. Auf die Arbeitsblätter „W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W 331 Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“ wird hingewiesen.

8.5.5 Müllbeseitigung

Ein geordnetes Müllentsorgungssystem (z. B. Mülltrennung, Abholung, Transport, Wiederverwertung) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Erlangen - Höchststadt organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt.

8.6 Grünflächen

8.6.1 Änderungsbereich „ÄB 1“

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen BBP/GOP Brand Nr. 20 „Am Lavendelweg“ ist am Südrand der darin festgesetzten Wohngebietsflächen eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In Anlehnung an diese verbindliche Festsetzung erfolgt analog die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche am Südrand der im „ÄB 1“ ebenfalls neu dargestellten Wohnbauflächen.

8.6.2 Änderungsbereich „ÄB 2“

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen BBP/GOP Eckenheid Nr. 17 „Südlich der Flurstraße“ ist am Südrand der darin festgesetzten Wohngebietsflächen eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In Anlehnung an diese verbindliche Festsetzung erfolgt analog die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche am Südrand der im „ÄB 4“ ebenfalls neu dargestellten Wohnbauflächen. Ebenfalls in Einklang mit den Festsetzungen des vorgenannten BBP/GOP sind im Zentrum der Wohnbauflächen öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

8.6.3 Änderungsbereich „ÄB 4“

Südlich entlang der B 2 sind unverändert öffentliche Grünflächen in Form von Flächen des Straßenbegleitgrüns dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), so wie dies im FNP/LSP bisher bereits auch an anderer Stelle der Fall war/ist.

Die die geplante „Seku - Trasse“ (s. Ausführungen in Teil A. Kap. 8.3 „Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge“) flankierende Grünflächen sind gleichfalls als öffentliche Grünflächen in Kombination mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. Ausführungen in Teil A. Kap. 8.7.2 „Änderungsbereich „ÄB 4“) dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

In Einklang mit den diesbezüglichen Planungsüberlegungen des neuen städtebaulichen Rahmenplanes „Eschenau - Nord“ sind hier öffentlichen Grünflächen dargestellt, denen künftig die Funktion von Grünzügen und der Gliederung künftiger Siedlungsflächen zukommen soll/wird. Lage, Umfang und Abgrenzung sind aktuell nicht absehbar. Das gewählte überlagernde Planzeichen (s. grüne Balkenschrägschraffur) versteht sich insofern als räumlich noch nicht verbindlich fixierte Darstellung der kommunalen Planungsabsicht, die dortigen Bauflächen künftig im Sinne von Grünzügen zu gliedern und zu

durchgrünen (s. gleichlautende Ausführungen in Teil A. Kap. 2.1 „Begründung der Darstellung von Wohnbauflächen“).

8.6.4 Änderungsbereich „ÄB 6“

Die Flächen des „ÄB 6“ sind als „Grünflächen“ gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 5 Bau-NVO dargestellt. Die Begründung für diese Ausweisung ist den Ausführungen in Teil A. Kapitel 2.1 („Begründung der Darstellung von Wohnbauflächen“) zu entnehmen. Eine Spezifizierung in private und/oder öffentliche Grünfläche hat im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

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

8.7.1 Änderungsbereich „ÄB 1“

Entlang des Südrandes des Baugebietes „Am A sternweg“ waren im wirksamen FNP/LSP bis dato Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese Darstellung beruhte auf der Absicht, den künftigen Baugebietsrand gegenüber der angrenzenden offenen Landschaft in gewissen Umfang einzugrünen. Auf eine vergleichbare Darstellung entlang des Südrandes des „ÄB 1“ wurde im Rahmen der vorliegenden Planänderung nunmehr bewusst verzichtet, da sich der Markt Eckental die Option einer Baugebietsweiterentwicklung in Richtung Süden zukünftig offen halten will. Der Verzicht auf die Darstellung einer Ortsrandeingrünung trägt hierbei insbesondere der Maßgabe nach einer größtmöglichen Transparenz Rechnung. Auf diese Weise wird kein Baugebietsabschluss angedeutet, von dem nicht absehbar ist, ob er tatsächlich so auf Dauer auch eintreten wird. Ein derartiger potenzieller Anlass zu Missverständnissen bzw. Fehlinterpretationen künftiger Bauwerber/-innen wird so bereits auf der Ebene des FNP/LSP vermieden.

8.7.2 Änderungsbereich „ÄB 4“

Teilflächen innerhalb des „ÄB 4“ sind als für Ausgleichsmaßnahmen geeignete Flächen dargestellt. Dargestellt ist in diesem Zusammenhang ein Grünkorridor bzw. eine Art Grüngürtel. Hierzu sind folgende Anmerkungen zur Kenntnis zu nehmen:

Innerhalb des im bisher wirksamen FNP/LSP bereits dargestellten Grünzuges wird gleichzeitig ein Trassenkorridor für Bahnanlagen vorgesehen (s. Ausführungen in Teil A. Kap. 8.3.2 „Änderungsbereich „ÄB 4“). An linearen Verkehrsinfrastrukturen vergleichbarer Art entstehen regelmäßig interessante, da überwiegend trocken - magere, extensiv genutzte Flächenstrukturen, so dass hier nach Einschätzung des Marktes Eckental eine zielführende Planentwicklungsabsicht angelegt ist und der frühere Grundgedanke eines Grünzuges in abgeänderter Form grundsätzlich erhalten bleibt.

8.8 Immissionsschutz

8.8.1 Verkehrslärm

Alle sechs „ÄB“ liegen im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmquellen (Bundes-, Kreis-, Staatstraßen, Bahnanlagen/Schienen). Darauf ist im Rahmen der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung bzw. Genehmigungsverfahren inhaltlich einzugehen.

Die jeweiligen Straßenbaulastträger übernehmen keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Verkehrslärm werden im Bedarfsfall geeignete Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Der Geltungsbereich des „ÄB 3“ erstreckt sich entlang und über die Bahnlinie 5920 „Nürnberg Nordost - Gräfenberg“ ca. von Bahn - km 20,3 bis Bahn - km 20,7. Aufgrund der Nähe des Baugebietes zur Bahnlinie ist folgender Hinweis zu beachten:

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragsstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dgl., die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i. V. m. § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Gleiches gilt für den „ÄB 6“.

8.8.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen potenziell auf die „ÄB“ einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Darüber hinaus sind diesbezügliche Belange in den nachgelagerten Planungsprozessen je nach Notwendigkeit individuell zu prüfen und im Bedarfsfall planerisch zu berücksichtigen.

8.8.3 Gewerbelärm

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist insbesondere noch für den „ÄB 4“ darzustellen und nachzuweisen, dass durch die geplante Ausweisung von gemischten Bauflächen im Umfeld zu den bestehenden/geplanten Wohnbauflächen sowie ausgehend von den benachbarten, überörtlichen Verkehrsflächen (B 2) keine unzulässigen immissionsschutztechnischen Beeinträchtigungen gegenüber den besonders schutzwürdigen Wohnbauflächen ausgelöst werden. Entsprechend sind bei der anschließenden verbindlichen Bauleit-

planung ggf. notwendige lärmtechnische Festsetzungen hinsichtlich des aktiven und passiven Schallschutzes zu treffen.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind daher sowohl im Bereich des „ÄB 4“, jedoch auch für den „ÄB 3“ bereits mittels des Planzeichens 15.6 PlanzV diejenigen Bereiche markiert, in denen mit besonderen Immissionsschutzmaßnahmen zu rechnen ist.

8.8.4 Geruchsemissionen

Gemäß Empfehlung des LRA ERH sind die im „ÄB 2“ dargestellten Flächen eines Rückhaltebeckens mit dem Planzeichen Nr. 15.6 PlanzV umgrenzt und insofern als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB). Der Markt Eckental weist mit diesem Planzeichen vorsorglich auf die ggf. im Rahmen des Betriebes eines solchen Rückhaltebeckens entstehenden Gerüche (z.B. in Folge von stehenden Restwassermengen in Kombination mit Zersetzungsprozessen organischen Materiales) hin.

8.9 Sonstige Planzeichen und Darstellungen

Die Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche aller sechs „ÄB“ sind zeichnerisch dargestellt (Planzeichen Nr. 15.13 PlanzV).

Nachrichtlich dargestellt sind die Anbauverbots- und Baubeschränkungszonen der B 2 (inkl. Maßketten), ggf. vorhandene wassersensible Bereiche (s. „ÄB 5“) sowie überörtlich und örtlich bedeutsame Hauptweg (Fuß-/ Rad-, Wanderwege, s. „ÄB 1“ bis „ÄB 4“), gemäß der gleichlautenden Darstellungsweise des bisher wirksamen FNP/LSP.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

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 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sind im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplan- bzw. sonstiger Genehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Belange zu ermitteln, zu prüfen und - sofern notwendig - Vermeidungs-/Minimierungs- bzw. CEF - Maßnahmen festzusetzen.

10. FLÄCHENBILANZEN

Der Geltungsbereich des „ÄB 1“ umfasst eine Fläche von gerundet ca. 2,13 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnbauflächen:	2,09 ha	98,12 %
Grünflächen:	0,04 ha	1,88 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	2,13 ha	100,00 %

Der Geltungsbereich des „ÄB 2“ umfasst eine Fläche von gerundet ca. 4,06 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnbauflächen:	3,53 ha	86,95 %
Grünflächen:	0,53 ha	13,05 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	4,06 ha	100,00 %

Der Geltungsbereich des „ÄB 3“ umfasst eine Fläche von gerundet ca. 1,25 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Sonderbauflächen für Einzelhandel:	0,91 ha	72,80 %
Gemischte Bauflächen:	0,34 ha	27,20 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	1,25 ha	100,00 %

Der Geltungsbereich des „ÄB 4“ umfasst eine Fläche von gerundet ca. 6,36 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Gemischte Bauflächen:	2,64 ha	41,51 %
Verkehrsflächen/Bahnflächen:	0,95 ha	14,94 %
Öffentl. Grünflächen/Straßenbegleitgrün/ Grünzug:	2,77 ha	43,55 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	6,36 ha	100,00 %

Der Geltungsbereich des „ÄB 5“ umfasst eine Fläche von gerundet ca. 0,22 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Flächen für Gemeinbedarf:	0,22 ha	100,00 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	0,22 ha	100,00 %

Der Geltungsbereich des „ÄB 6“ umfasst eine Fläche von gerundet ca. 1,11 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Grünflächen:	1,11 ha	100,00 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	1,11 ha	100,00 %

11. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN

Aus planungsrechtlicher Sicht gelten die in Teil A. Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen. Die in der Planurkunde, in der Planbegründung und im nachfolgenden Umweltbericht ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus des Marktes Eckental, Rathausplatz 1, 90542 Eckental (Bauamt, Zimmer U.09) 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

Es gilt § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB. Hier ist eine Regelung über die Abschichtung der Umweltprüfung enthalten, um zu vermeiden, dass Doppelermittlungen und -bewertungen erfolgen. Erkenntnisse, die in einem zeitlich nachfolgenden oder zeitgleich durchgeführten Planungsverfahren mit Umweltprüfung gewonnen werden/worden sind, sollen in das konkrete Bauleitplanverfahren mit der Folge eingehen, dass die dort vorgenommene Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche (d. h. abwägungserhebliche) Umweltauswirkungen beschränkt wird. Dabei kommt es auf die Stellung des jeweiligen Bauleitplanverfahrens in der planungsrechtlichen Hierarchie nicht an (vgl. zu den unterschiedlichen Konstellationen Schrödter, in: Schrödter, § 2 RdNrn. 173 ff). Im Rahmen der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung ergeben sich auch keine anderen bzw. zusätzlich abwägungserheblichen Umweltauswirkungen, die hier zu berücksichtigen gewesen wären. Vor diesem Hintergrund ist hinsichtlich der sechs „ÄB“ folgendes festzustellen:

- „ÄB 1: “Im Rahmen des zwischenzeitlich rechtskräftigen, verbindlichen Bauleitplanverfahrens erfolgte eine vollumfängliche Umweltprüfung. Vor dem Hintergrund der vorhergehenden Ausführungen erübrigen sich daher an dieser Stelle weitere Ausführungen.
- „ÄB 2“: Es gelten die Ausführungen zu „ÄB 1“ hier analog.
- „ÄB 3“: gelten die Ausführungen zu „ÄB 1“ hier analog. Nicht erfasst/ abgedeckt sind hiervon jedoch die im „ÄB 3“ dargestellten gemischten Bauflächen. Hierzu macht der Markt Eckental in der nachfolgenden Umweltprüfung daher entsprechende Angaben.
- „ÄB 4“: Der bisher wirksame FNP/LSP stellt hier bereits Bau- und Verkehrsflächen dar. Es kommt im Zuge der Planänderung nur zu Flächenverschiebungen und Verschiebungen der Art der Nutzung. Insofern ist

nicht zu erkennen, dass die 8. FNP-/LSP - Änderung hier gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo besonders prüfrelevante, untersuchungswürdige, andersartige bzw. zusätzliche Beeinträchtigungen auslöst. Daher werden zu diesem Änderungsbereich gleichfalls keine weiteren Ausführungen im Rahmen der Umweltprüfung notwendig.

- „ÄB 5“: Umweltbelange wurden im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung der zwischenzeitlich realisierten Erweiterung des bestehenden Recyclinghofes berücksichtigt. Da hier jedoch die Überplanung bisher unberührter Flächen der freien Landschaft erfolgte, beziehen die nachfolgenden Ausführungen diesen „ÄB“ ein bzw. berücksichtigen diesen.
- „ÄB 6“: Die Änderung der bisher hier vorhandenen Darstellung von Wohnbauflächen in öffentliche Grünfläche verursacht gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Status quo keine prüfrelevanten Verschlechterung von Natur und Landschaft (inkl. Arten), daher erübrigen sich hierzu weitergehenden Ausführungen.

Fazit: Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich insofern im Wesentlichen auf die gemischten Bauflächen des „ÄB 3“ sowie auf den „ÄB 4“.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 8. FNP-/LSP - Änderung

1.1.1 Beschreibung des Vorhabens

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

1.1.2 Art und Maß des Vorhabens, Darstellungen

Auf die Angaben in Teil A. Kapitel 8 („Zeichnerische Darstellungen“) wird verwiesen.

1.1.3 Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Auf die Angaben Teil A. Kapitel 5 („Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche“) und in Teil A. Kapitel 10 („Flächenbilanzen“) wird verwiesen.

1.2 Bestandsaufnahme

1.2.1 Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen

Nach der naturräumlichen Gliederung für die Region Nürnberg liegen die „ÄB“ in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkisches Keuper - Liasland“ und hier in der Naturraumuntereinheit „Vorland der nördlichen Frankenalb (112-A)“. Biogeographisch gesehen liegen die „ÄB“ in der sog. „kontinentalen“ Region, in der Großlandschaft „Südwestliches Mittelgebirge/Stufenland“. Die „ÄB“ liegen

innerhalb des Vorkommensgebietes gebietseigener Gehölze „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“.

Die derzeitige landschaftliche Situation sowie die bestehenden Nutzungen sind in Teil A. Kapitel 7 („Städtebauliche Bestandsaufnahme“) beschrieben.

1.2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Auf die Angaben in Teil A. Kapitel 7.2 („Schutzgebiete“), Teil A. Kapitel 7.3 („Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“) und in Kapitel 7.5 („Wasser“) wird verwiesen.

1.3 **Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

1.3.1 Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 08/2025)

Mit der Durchführung des vorliegenden Änderungsverfahrens trägt der Markt Eckental dem § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung, wonach Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln sind. Durch die 8. Änderung schafft der Markt Eckental die Grundlage bzw. die Voraussetzung dafür, dass künftige verbindliche Bauleitplanungen in den jeweiligen „ÄB“ aus dem FNP/LSP entwickelt werden können bzw. mit den Festsetzungen bereits rechtskräftiger BBP/GOP darstellerisch identisch sind.

Mit der im Rahmen der 8. FNP-/LSP - Änderung beabsichtigten Bau- und Verkehrsflächendarstellungen trägt der Markt Eckental insbesondere dem § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 und 9 BauGB Rechnung.

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 Bauleitplangentwurf, Umweltbericht) zu beachten. Dies 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.

1.3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 06/2023)

Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 6.1 („Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023“) wird verwiesen.

1.3.3 Regionalplan „Region Nürnberg“ (RP, 21. Änderung, Stand: 12/2020)

Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 6.2 („Regionalplan Region Nürnberg (RP, 21. Änderung, Stand: 12/2020“) wird verwiesen.

1.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Erlangen - Höchststadt (ABSP, Stand: 03/2001)

Nach der Zielkarte „2.4 Wälder und Gehölze“ liegen die „ÄB“ innerhalb von Flächen zur Erhaltung und Förderung von Heckengebieten und Einzelhecken, von Feld- und Gewässerbegleitgehölzen sowie von Streuobstbeständen in der Agrarlandschaft des „Vorlandes der Nördlichen Frankenalb“. Bei der Neuanlage von Kleinstrukturen soll besonderer Wert auf die landschaftstypischen Streuobstbestände gelegt werden.

Die Zielvorgaben des ABSP können bei der Formulierung von Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. sonstigen, nachgelagerten Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Darüber hinaus macht das ABSP weder für das Gemeindegebiet noch für die „ÄB“ weitere, relevante Aussagen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung: In den vorliegenden Fällen ist die Nutzung der „ÄB“ als siedlungsnaher Erholungs-, Natur- und Landschaftsräume von prüfungsrelevanter Bedeutung. Diese werden durch vorhandene öffentliche Straßen (Bundes-, Staats-, Kreisstraßen), Orts- und Erschließungsstraßen sowie durch Feld-/Flurwege erschlossen. Den „ÄB“ kommt eine geringe Bedeutung als Naherholungsgebiete sowohl für aktive Betätigung als auch für einen ruhigen, passiven Natur- und Landschaftsbildgenuss zu. Besondere erholungswirksame Strukturen (z. B. Sitz-, Ruhegelegenheiten, Spiel- und Sportinfrastrukturen, Aussichtspunkte) fehlen. Bei den in den „ÄB“ liegenden Ackerflächen handelt es sich um landwirtschaftliche Erwerbsflächen (finanzieller Aspekt). Die überwiegenden Flächenanteile der „ÄB“ werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen: Es gehen keine bedeutsamen, siedlungsnahen Flächen für eine aktive Erholung verloren. Die Erreich- und Nutzbarkeit der umgebenden,

unmittelbar angrenzenden, offenen Landschaft als Freizeit- und Erholungsflächen bleiben unverändert gewährleistet. Im Falle des „ÄB 3“ verschiebt sich der Übergang der bisherigen Siedlungsråder und Verkehrsflächen gegenüber dem Status quo in Richtung Süden weiter in die offene, freie Landschaft. Im Falle des „ÄB 4“ kommt es zu keiner Vergrößerung gegenüber den bisher bereits dargestellten Siedlungsflächen, sondern tatsächlich zu einer Verkleinerung (in Folge der Überlagerung von Siedlungsflächen mit der Absicht, dort auf Teilflächen künftig Grünflächen im Sinne eines die Siedlungsflächen gliedernden Grünzuges zu entwickeln, anstelle von Wohnbauflächen).

Der „optische Erlebniswert wird reduziert, nicht jedoch der Erlebniswert des jeweils gesamten, umgebenden Landschaftsraumes.

Ortsübliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, ausgehend von den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, sind vernachlässigbar bzw. als sozialadäquat zu bezeichnen, zumut- und hinnehmbar, sofern sie sich in dem gemäß Immissionsschutzgesetzgebung zulässigen Rahmen bewegen.

Künftig im Bereich „ÄB 4“ zu erwartende Lärmbelastungen müssen sich innerhalb der gesetzlichen Vorgaben bewegen. Sofern in diesem Fall ggf. notwendige aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber jeweils benachbarten schutzwürdigen Immissionsorten notwendig und auf Grundlage gutachterlicher Untersuchungen umgesetzt bzw. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, können unzulässige Erheblichkeiten und Auswirkungen ausgehend von den künftigen Nutzungen auf die ggf. benachbarte schutzbedürftigen Wohnbauflächen ausgeschlossen werden.

Der Entzug landwirtschaftlicher Flächen für andere Nutzungen ist beispielsweise durch die Bereitstellung geeigneter Tauschflächen weitestmöglich zu kompensieren, um den Belangen der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe Rechnung zu tragen.

Ergebnis: Bezogen auf das Schutzgut sind baubedingt mittlere, betriebsbedingt geringe bis mittlere und anlagebedingt geringe Auswirkungen bzw. Erheblichkeiten zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung: Gemäß der Karte der potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns (Stand 07/2012, M 1 : 500.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) liegen die sechs „ÄB“ im Bereich des „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen - Waldmeister - Buchenwaldes im Komplex mit dem Zittergrasseggen - Hainsimsen - Buchenwald“ (M6a). Örtlich kann Waldziest - Eschen - Hainbuchenwald“ hinzutreten. Typische Gehölzarten sind hier Quercus robur, Quercus petraea, Carpinus betulus, Tilia cordata, Fagus sylvatica, Sorbus torminalis, Fraxinus excelsior, Acer campestre, Prunus avium, Pyrus pyraeaster, Sorbus aucuparia, Betula pendula, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Corylus avellana, Prunus spinosa, Lonicera xylosteum, Viburnum lantana, Ligustrum vulgare, Rhamnus cathartica, Rhamnus frangula, Euonymus europaeus, Daphne mezereum, Rosa arvensis und Viburnum opulus.

Angaben zum Bestand sind den Ausführungen in Teil A. Kapitel 7 („Städtebauliche Bestandsaufnahme“) zu entnehmen.

Auswirkungen: Bei der Beseitigung bestehender Gehölzstrukturen werden potenziell hochwertige Lebensräume beseitigt und/oder verändert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der sonstigen, nachgelagerten Genehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob hier besondere, lebensraumrelevanten Kleinstrukturen (Rindenabplatzungen, Baumhöhlen, Mulme, Nester, umfangreiche Tot-, Altholzanteile usw.) bzw. diese Strukturen nutzende Tierarten (Fledermäuse, Käfer, o. ä.) vorhanden und damit betroffen sind.

Aufgrund ihres weitgehend nährstoffreichen, artenarmen und strukturlosen Zustandes sind die Auswirkungen auf Flora und Fauna im Bereich intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen als gering zu bezeichnen.

Es werden überwiegend keine naturschutzfachlich hochwertigen Lebensräume beseitigt und/oder verändert. Artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen der nachgelagerten Planungsprozesse zu prüfen und zu würdigen. Zur Vermeidung potenzieller, unzulässiger artenschutzrechtlicher Auswirkungen auf Flora und Fauna sind hierbei Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzugegeben. Für die saP - relevanten Arten, für welche die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zutreffen könnten, kann dann aller Voraussicht nach unter Einbeziehung der vorzusehenden, konfliktvermeidenden bzw. -minimierenden Maßnahmen eine bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts stehen dann einer weiteren konkreten Planung nicht entgegen.

Die Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen dienen auch dem Schutz nicht saP - relevanter Arten.

Durch die Umwandlung von Wohnbauflächen in Grünflächen im „ÄB 6“ bleiben dort Flächen mit aus Sicht von Natur und Landschaft sehr hohem und hohem Wert erhalten sowie Teilflächen, die aus ökologischen und siedlungsgestalterischen Gründen freizuhalten sein sollten (s. städtebaulicher Rahmenplan Markt Eckental, Stand: 08/2001).

Ergebnis: Aufgrund der bestehenden, überwiegend geringen bis mittleren Bedeutung der „ÄB“ für Arten und Lebensräume, des dort jeweils vorgesehenen und gemäß BayBO zulässigen Versiegelungs- und Nutzungsgrades sowie von im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vorzugebenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung liegt im Gesamtüberblick gegenüber dem Status quo für die „ÄB“ eine geringe bis mittlere Eingriffsschwere vor. Bau- und betriebsbedingt sind künftig mittlere und geringe Erheblichkeiten zu erwarten, anlagebedingt keine.

2.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung: Die „ÄB“ liegen in der geologischen Raumeinheit „Albrandregion N“ und hierbei im Bereich folgender geologischer Haupteinheiten:

- „ÄB 3“: Obere Pliensbach - Schichten (Lias Delta = Amaltheenton), Stratigraphie Unterer Jura (Lias), graue Tone, Toneisenknollen, Kalkknollen
- „ÄB 4“: Talfüllungen, Lehm, Sand (grau, braun), Stratigraphie Holozän, Auenablagerungen, ungegliedert

Die anstehenden, natürlichen Böden im Bereich der „ÄB“ sind nicht als Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial einzustufen, nicht als Böden mit besonderer Archivfunktion bzw. nicht als seltene und/oder gefährdete Böden. Geotope o. ä. liegen nicht vor.

Im Zuge einer künftig zu erwartenden Bebauung und Erschließung empfiehlt sich jeweils die Erstellung eines Baugrundgutachtens.

Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder belastete Böden sind dem Markt Eckental innerhalb der „ÄB“ nicht bekannt.

Auswirkungen: Baubedingt werden Flächenanteile (insbesondere im Bereich der Gebäude-/Bauflächen und der Erschließungsstraßen) verändert. Im Vorfeld wird Oberboden abgeschoben und zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Grundstückszufahrten, Terrassen, sonstigen baulichen Nebenanlagen usw. 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. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich beanspruchter Flächen hat auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erfolgen. Sollte im Rahmen anstehender Arbeiten unerwarteterweise belasteter Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen am LRA ERH sind umgehend zu verständigen. Das Einschalten eines/einer privaten Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG ist angezeigt.

Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Ausführungsplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut sind baubedingt mittlere bis hohe Umweltauswirkungen, betriebsbedingt mittlere und anlagebedingt bei Umsetzung von im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzender Vermeidungsmaßnahmen geringe Erheblichkeiten zu erwarten.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung Niederschlagsverhältnisse: Gemäß Klimaatlas Bayern liegt die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme bei 650 mm bis 750 mm. Der Trockenheitsindex beträgt 35 - 40 mm/C°.

Beschreibung Grundwasser: Bezüglich der in den jeweiligen „ÄB“ vorherrschenden Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Es können keine Angaben zum Grundwasserstand (niedrigster, mittlerer bzw. maximaler Grundwasserstand) gemacht werden.

Es besteht keine besondere Bedeutung der „ÄB“ für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Quellen sind nicht vorhanden. Schicht- bzw. Hangwasseraustritte o. ä. konnten nicht festgestellt werden. Vorrang-/ Vorbehaltsgebiete o. ä. sind nicht ausgewiesen (s. Ausführungen in Teil A. Kap. 7.5 „Wasser“).

Beschreibung Oberflächenwasser (-gewässer): Dauerhaft oder temporär wasserführende Stillgewässer (Tümpel, Weiher, Wasserflächen, Teiche) sind in keinem der „ÄB“ vorhanden. Gleiches gilt für dauerhaft oder temporär wasserführende Fließgewässer (Flüsse, Bäche). Vorhanden sind hingegen teilweise strukturarme, naturfern im Regelprofil ausgebaute Straßenentwässerungsgräben sowie ebenfalls naturschutzfachlich nachrangig einzustufende Gräben zwischen den landwirtschaftlichen Grundstücken. Östlich des „ÄB 5“ verläuft der „Eckenbach“, ein Gewässer III. Ordnung.

Auswirkungen: Im Bereich der gewerblichen Bauflächen ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im betriebsüblichen Umfang zu erwarten. Hierfür gelten die gesetzlichen Richtlinien und Normen hinsichtlich Lagerung und „Handling“. Demnach ist unter normalen Umständen davon auszugehen, dass unter diesem Aspekt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser weitgehend ausgeschlossen ist. Durch den Entfall landwirtschaftlicher Nutzflächen entfallen künftig bisher kontinuierlich erfolgte Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Stoffeinträge (z. B. nicht sorbierbare Stoffe wie Nitrat, sonstige künstliche mineralische Düngemittel, Insektizide, Pestizide). Im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung der Baugruben kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schichten-/Grundwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können. Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände, ungeordnet abfließendes Oberflächenwasser aus angrenzenden/benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und/oder gegen drückendes Wasser obliegt dem jeweiligen Bauherrn/Grundstückseigentümer. Es wird empfohlen, vor dem Baubeginn Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Insbesondere im Bereich der befestigten Flächen wird durch die neue, zusätzliche Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Status quo reduziert. Es können keine Angaben gemacht werden, inwieweit sich die lokal vorhandenen Böden zur örtlichen Versickerung eignen. Dies kann nur über ein Baugrundgutachten verifiziert werden.

Im Zuge künftiger Ausführungsplanungen ist zu gewährleisten und zu berücksichtigen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke durch innerhalb der „ÄB“ anfallendes Oberflächen- und/oder Sickerwasser ausgeschlossen ist. Umgekehrt ist zu gewährleisten, dass den Geltungsbereichen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kein Oberflächen-/Regenwasser zufließt. Durch die bisher unbebauten Grundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Flächen verlaufen. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden, Anlagen sowie an den Feldfluren zu vermeiden.

Trotz Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge) ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der „ÄB“ nicht möglich. Eine Kompensation kann daher nur über Ausgleichsflächen sowie über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgen.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau-, und anlagebedingt durch die Verringerung der Grundwasserneubildung (durch Verringerung der Versickerungsrate) geringe Umweltauswirkungen zu erwarten, sofern später festzulegende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Anlagebedingt sind gleichfalls nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Beim Oberflächenwasser sind durch die Überbauung bau-, anlage- und betriebsbedingt keine Erheblichkeiten festzustellen.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Es besteht ein mäßig feuchtes bis trockenes Mittelgebirgsklima mit leicht kontinentalem Einfluss. Die Jahresmitteltemperatur liegt ca. bei 8°C - 9°C. Die durchschnittliche Vegetationsperiode dauert ca. zwischen 196 - 200 Tagen.

Auswirkungen: Die zulässige, zu erwartende Versiegelung von Bodenflächen führt tendenziell zu Temperaturerhöhungen innerhalb der betrachteten Flächen aufgrund größerer Aufheizung und Rückstrahlung. Das Zirkulieren potenzieller Frischluftströme bzw. der Austausch von Luftmassen wird durch die künftigen Baugebiete zwar verändert und/oder verzögert, jedoch aller Voraussicht nach in einem für den Menschen nicht spürbaren Umfang. Im Zuge der Ausweisung von gewerblichen Flächen wird sich das Kraftfahrzeugaufkommen in diesen Bereichen mit den Folgen zusätzlicher Abgas- und Feinstaubbelastung erhöhen. Diese Zunahme bewegt sich jedoch in einem sozialadäquaten und zumutbaren Rahmen.

Es ist auszuschließen, dass die untersuchten Bereiche gegenwärtig als bioklimatische Ausgleichsräume zur Frischluftregeneration, zum Frischlufttransport sowie für die Bereitstellung bzw. Erzeugung kühler, gering belasteter Frischluft für die übrigen benachbarten und bereits bestehenden Siedlungsflächen von zentraler und alleiniger Bedeutung sind.

Ergebnis: Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes zur Errichtung der baulichen Anlagen wird bei trockenen Witterungsverhältnissen baubedingt mit geringen bis mittleren Erheblichkeiten zu rechnen sein (Staubbelastung). Diese sind vergleichbar mit den üblichen Belastungen im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung und stellen daher keine unzulässige bzw. zusätzliche Belastung dar. Durch den Betrieb der ergeben sich künftig geringe bis mittlere Auswirkungen, anlagebedingt geringe.

2.1.6 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Beschreibung: Zu erwähnen ist die Lage der „ÄB“ im Übergangsbereich zur offenen, freien Landschaft.

Wesentliche historische Sichtachsen und/oder Blickbeziehungen und -bezüge aus den Gebieten heraus bzw. in die Gebiete hinein bestehen nicht.

Die „ÄB“ selber haben aufgrund ihrer Ausstattung und Ausgangsbedingungen einen geringen bis mittleren Wert für den individuellen, optisch - ästhetischen Landschaftsbildgenuss. Es handelt sich nicht um Areale mit besonderen, natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen (Hang- oder Kuppenlage, Waldflächen). Ihre derzeitige ästhetische Funktion (Vielfalt, Eigenart, Schönheit) ist aufgrund der Ausstattung als vergleichsweise wenig abwechslungsreich einzustufen. Der „ÄB 3“ weist eine mittlere Landschaftsbildqualität auf, der „ÄB 4“ nur eine geringe. Für alle „ÄB“ gilt: Sie sind als vergleichsweise unempfindlich gegenüber visuellen Veränderungen zu bezeichnen.

Auswirkungen: Die „ÄB“ haben keine das Landschaftsbild beeinträchtigende Fernwirkungen. Historische Sichtachsen werden nicht durchschnitten. Sofern bei den nachgelagerten Planungsverfahren Maßnahmen zur Eingrünung der Baugrundstücke und der neu entstehenden Siedlungsränder festgesetzt werden, sich künftige Baukörper an der örtlichen Topographie orientieren und durch entsprechende Festsetzungen (z. B. Höhe OK Rohdecke EG, Geschossigkeit, Traufhöhen, Fassaden-, Dachgestaltungen) eine maßstäbliche und geländenahe Einpassung der Gebäude in die Topographie und das bestehende Siedlungsumfeld gewährleistet sind, können unzulässige Erheblichkeiten auf das Schutzgut vermieden und eine optimierte Einbindung der Baugebiete in das Landschafts- und Siedlungsbild erreicht werden. Es entstehen keine neuen Siedlungsansätze. Die jeweiligen Baugebiete und Verkehrsflächen schließen an bestehenden Siedlungsflächen an. Eine negative Zersiedlung der Landschaft kann nicht festgestellt werden.

Ergebnis: Bau- und anlagebedingt sind im „ÄB 3“ und im „ÄB 4“ mittlere bis hohe Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten, betriebsbedingt mittlere.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung: Kulturhistorisch bedeutsame Siedlungs- und Bauformen sind nicht vorhanden. Gemäß „Bayern Atlas Plus“ sind innerhalb der „ÄB“ sowie ihres näheren und/oder weiteren Umfeldes weder Bau-, Boden- noch Kulturdenkmäler vorhanden bzw. ausgewiesen. Sonstige Sachgüter (z. B. Freileitungen, unterirdische Versorgungsleitungen, Gebäude) sind nicht betroffen.

Auswirkungen: In Folge der Überbauung werden weder Kultur-, Boden-, Baudenkmäler noch andere Sachgüter zerstört und/oder beeinträchtigt. Bei den überplanten landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich nicht um historische Flurformen. Mögliche Verluste historischer Substanz und/oder historischer Informationswerte in einem Kulturlandschaftsraum mit sehr hoher kulturhistorischer Bedeutung bzw. in Bestands- und Erwartungsgebieten für Bodendenkmäler von herausragender Bedeutung können nicht diagnostiziert werden. Darüber hinaus wird auf die ergänzenden Ausführungen zum Schutzgut „Landschafts-/Siedlungsbild“ (s. Teil B. Kapitel 2.1.6 „Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung“) verwiesen.

Ergebnis: Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind keine Erheblichkeiten bzw. Eingriffe festzustellen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die innerhalb der „ÄB“ befindlichen Flächen würden bei Verzicht auf die Planung unverändert in der bisherigen Weise - demnach überwiegend landwirtschaftlich - genutzt. Die derzeit vorhandene Strukturausstattung würde unverändert erhalten bleiben. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ausgelöste Konsequenzen auf Natur und Landschaft (z. B. Nährstoffeintrag in den Boden, Einsatz von Pestiziden usw., landwirtschaftliche Emissionen, wie Lärm/ Geruch, vergleichsweise Artenarmut insbesondere im Bereich der Ackerflächen) würden unverändert fortbestehen.

Im Hinblick auf die örtlich vorhandenen, naturschutzfachlich wertvolleren Strukturen (z. B. Gehölze) wäre festzustellen, dass diese ohne jede Form der Pflege, Verjüngung bzw. ohne Ersatzpflanzungen im Laufe der Zeit ersatzlos absterben würden.

Vorhandene ungenutzte Brach-/Ruderalflächen würden der natürlichen Sukzession unterliegen, erst verbuschen und anschließend mit Wald bestockt.

Bei Verzicht auf die Planänderungen könnten die Beeinträchtigung/ Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch neue bauliche Anlagen sowie neue Flächenversiegelungen bzw. der Verbrauch von Landschaftsflächen inkl. der damit verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden werden.

3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR VERRINGERUNG EINSCHLIESSLICH ANWENDUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Im Rahmen der nachgelagerten Planungsprozesse sind diesbezüglich relevante und wirksam werdend, individuell auf den jeweiligen Planbereich und das jeweilige Vorhaben und die jeweiligen Schutzgüter bezogene Festsetzungen zu treffen.

3.2 Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

3.2.1 Allgemeine Hinweise

Es ist davon auszugehen, dass künftige verbindliche Bauleitplanungen die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (entsprechend der Checkliste des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) nicht erfüllen werden und somit für jeden der „ÄB“ ein Ausgleich erforderlich werden wird. Die Ermittlung des Eingriffsumfangs und daraus resultierend des notwendigen Ausgleichsbedarfs hat auf der Ebene der nachgelagerten Planungsprozesse/Verfahren zu erfolgen. Im Zuge der hier vorliegenden 8. FNP-/LSP - Änderung kann nur eine erste grobe Vorabschätzung des zu erwartenden Ausgleichsbedarfes erfolgen.

Die Schwere des Eingriffs und in Abhängigkeit davon die Dimension des Ausgleiches wird üblicherweise gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist den jeweiligen Geltungsbereichen in Abhängigkeit des Versiegelungsgrades entweder ein „geringer bis mittlerer“, oder ein „hoher“ Versiegelungs- und Nutzungsgrad zuzuordnen. Je nachdem fallen dann die Geltungsbereiche gemäß Leitfaden entweder unter den „Typ A“, oder den „Typ B“. Überlagert man die Bedeutung der Plangebiete vor dem Eingriff mit der Eingriffsschwere, so ergibt sich die Beeinträchtigungsintensität. Den Beeinträchtigungsintensitäten lassen sich Kompensationsfaktoren zuordnen, die die Höhe des nötigen Ausgleichsbedarfs bestimmen. Für die einzelnen „ÄB“ ergibt sich auf dieser Grundlage folgender vorläufiger, nur grob ermittelbarer Ausgleichsbedarf:

3.2.2 Änderungsbereiche „ÄB 1“ und „ÄB 2“

Die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung erfolgte bereits im Rahmen des jeweiligen, verbindlichen Bauleitplanverfahrens. Daher erübrigen sich hierzu an dieser Stelle weitere Ausführungen.

3.2.3 Änderungsbereich „ÄB 3“

Der „ÄB 3“ umfasst eine Fläche von gerundet ca. 1,25 ha. Davon sind ca. 0,91 ha als Sonderbauflächen dargestellt. Die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung für die Sonderbaufläche erfolgte bereits im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Forth - Süd Nr. 10 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel südwestlich der Ohmstraße“. Daher erübrigen sich hierzu an dieser Stelle weitere Ausführungen.

Hier an dieser Stelle wurde daher nur für die bisher noch nicht bebauten, gemischten Bauflächen der auszugleichende Eingriff überschlägig übermittelt. Demnach ist die Eingriffsfläche geringer als die Fläche des Geltungsbereiches. Die künftig dort zulässigen Maßnahmen sind dem Typ „A“ zuzuordnen.

Eingriffsflächentyp	Kategorie	Faktor	Eingriffsfläche	Ausgleichsbedarf
Acker-, Grünlandflächen	A I	0,5	0,34 ha	0,17 ha
rechnerische Summe			0,34 ha	0,17 ha

3.2.4 Änderungsbereich „ÄB 4“

Der „ÄB 4“ umfasst eine Fläche von gerundet ca. 6,36 ha. Gegenüber den bisherigen Darstellungen des FNP/LSP ergibt sich durch die Umwandlung bisher als Wohnbauflächen dargestellter Bereiche in gemischte Bauflächen in Verkehrsflächen und in Grünflächen kein gegenüber dem Status quo kein neuer/zusätzlicher Eingriff, der im Hinblick auf seinen Ausgleichsbedarf vorab überschlägig zu beziffern wäre.

3.2.5 Änderungsbereich „ÄB 5“

Die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung erfolgte bereits im Rahmen des nachgelagerten Planungs-/Genehmigungsprozesses. Daher erübrigen sich hierzu an dieser Stelle weitere Ausführungen.

3.2.6 Änderungsbereich „ÄB 6“

Aufgrund der vorliegenden Änderungsart (Umwandlung Wohnbauflächen in Grünflächen) wird kein Ausgleich notwendig.

3.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsanlass und -absicht des Marktes Eckental sind im Vorfeld der Planänderungen Gegenstand von Anhörungen gewesen. Gesamtgemeindliche Planungsgründe wurden berücksichtigt. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planänderungen scheidet daher aus. „Nulllösungen“ stellen für den Markt Eckental grundsätzlich keine erwägenswerten Alternativen dar.

Eine Alternativenprüfung für den „ÄB 1“ und den „ÄB 2“ und für die Sonderbauflächen im „ÄB 3“ hier an dieser Stelle wird jeweils nicht mehr notwendig, da diese im Rahmen der Umweltprüfung für die jeweiligen verbindlichen Bauleitplanverfahren erfolgte/durchgeführt wurde.

In einem inhaltlichen Zusammenhang mit den „ÄB 1“ und „ÄB 2“ steht der „ÄB 6“. Alternativ hätte statt im Bereich „Forth - Süd“ ggf. auch im Bereich Eckenheid - Nord eine Rücknahme von Wohnbauflächen erfolgen können, jedoch sieht der Markt Eckental hiervon bewusst ab, da er ein Rücknahme von Wohnbauflächen in den ausgewählten Bereichen von „Forth - Süd“ aus städtebaulicher wie auch naturschutzfachlicher Sicht für sinnvoller erachtet.

Die Umwandlung/Streichung von bisher im wirksamen FNP/LSP dargestellten Wohnbauflächen im „ÄB 4“ in gemischte Bauflächen und in Grünflächen ist gleichfalls alternativlos. Erstens entsprechen diese Darstellungen übergeordneten Planungs-/ Entwicklungsabsichten des Marktes Eckental (s. neuer städtebaulicher Rahmenplan „Eschenau - Nord“) und zweitens ist diese Planungsabsicht bedingt durch die Wohnbauflächenerweiterung in „ÄB 1“ und „ÄB 2“, die vereinbarungsgemäß ungefähr durch Streichung/Umwandlung von Wohnbauflächen an anderer Stelle kompensiert werden müssen.

Für die Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen des Recyclingplatzes („ÄB 5“) am Standort nördlich der „Schnaittacher Straße“ erübrigte sich die Suche nach Alternativen. Insofern wurde die Entscheidung hinsichtlich der Entwicklung entweder Richtung Norden oder Westen zu Gunsten der Entwicklung nach Norden entschieden, um insbesondere das Heranrücken des Platzes an die westlich benachbarten Gebäude sowie um eine für den Betriebsablauf und die Organisation ungünstige Zerteilung zu vermeiden.

Der Markt Eckental kann daher nicht erkennen, wie die unvermeidbaren, baubedingten Eingriffe durch die Wahl anderer Standorte hätte vermieden bzw. weiter hätten reduziert werden können.

4. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschränken sich die obigen Ausführungen ausschließlich auf die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden sowie die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquellen wurden Angaben anderer Fachplanungen (FNP, RP, ABSP, amtliche Biotopkartierung), Luftbildauswertungen sowie örtliche Bestandserfassungen herangezogen.

Die Bewertung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte auf der Grundlage der Geologischen Karte, des „Bayern Atlas Plus“, mit Hilfe des „Umwelt Atlas Bayern“ sowie auf Grundlage örtlicher Erhebungen. Darüber hinausgehende Einschätzungen zum Schutzgut „Boden“ und dessen Versickerungsfähigkeit basieren auf allgemein gültigen Annahmen und Erfahrungswerten.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ wurden örtliche Einschätzungen sowie der Klimaatlas Bayern herangezogen. Vorhandene Informationen bzw. Grundlagendaten aus dem RP wurden abgeschöpft. Im Hinblick auf die Thematik „Luft/Mensch“ wurden gutachterliche Abschätzungen zugrunde gelegt.

Der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch/Lärm“ bzw. „Mensch/Erholung“ liegen gutachterliche Abschätzungen in Kombination mit örtlichen Bestandsaufnahmen zugrunde.

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde mit Hilfe des FNP/LSP und des RP in Kombination mit den örtlichen Bestandsaufnahmen und einer Luftbildauswertung eingeschätzt, bewertet und beurteilt.

Die Ausführungen zum Schutzgut „Flora/Fauna“ basieren insbesondere auf der örtlichen Bestandsaufnahme in Kombination mit einer Luftbildauswertung, der Auswertung des LEK, des ABSP, der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (M 1:500.000, SEIBERT sowie LfU), des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIS - Natur - Online) sowie der amtlichen Biotopkartierung.

Mit Hilfe des Bayerischen „Fachinformationssystems Naturschutz“, der amtlichen Biotopkartierung, des RP sowie von Ortsbegehungen wurde das Vorliegen von Schutzgebieten, Biotopen usw. abgefragt und geprüft.

Das Schutzgut „Kultur“ wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme, nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des „Bayern Atlas Plus“ sowie des LEK beurteilt.

Es bestehen Kenntnislücken zur Beurteilung der örtlichen Baugrundverhältnisse sowie zum Thema Grund-, Schichtenwasser bzw. der Versickerungsfähigkeit des örtlichen Baugrundes.

Darüber hinausgehende Kenntnislücken bestehen nicht.

5. MASSNAMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Mit dem vorliegenden Umweltbericht kommt der Markt Eckental seiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Würdigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB nach, in dem darin die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Gemäß Punkt 3 der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB besteht seitens des Marktes Eckental eine Überwachungspflicht für die erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. Daher wird der Markt Eckental zunächst auf Grundlage der Vorgaben und Festsetzungen jeweils notwendiger verbindlicher Bauleitplanungen eine Prüfung der Funktionserfüllung der in den künftigen Umweltberichten dargestellten Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in enger Abstimmung und Kooperation mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorsehen. Nach Abschluss der Arbeiten zur Errichtung/Erweiterung der Baugebiete ist die Sicherung und Pflege der festgesetzten Pflanzungen, Ausgleichs- und sonstigen Grünflächen zu gewährleisten. Ausfälle von Gehölzen sind durch entsprechende Nachpflanzungen umgehend zu ersetzen. Die Pflege ist im festgesetzten Umfang dauerhaft so zu gewährleisten, dass das angestrebte Entwicklungsziel erreicht und für die Dauer des Eingriffs aufrechterhalten werden kann. Die Funktionsfähigkeit der zur Oberflächenwasserableitung bzw. zur Rückhaltung vorgesehenen bzw. notwendig werdenden Einrichtungen ist in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und dauerhaft funktionsfähig sicherzustellen. Notwendige Maßgaben sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiten und festzulegen.

6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die 8. FNP-/LSP - Änderung dient der Ausweisung von „Wohnbau-, Sonderbau- und von gemischten Bauflächen sowie von Flächen für Gemeinbedarf. Der Markt Eckental entspricht damit den gesetzlichen Anforderungen sowie den sozialen und gesellschaftlichen Bedürfnissen und Ansprüchen der Bevölkerung auf Grundlage geltender Gesetze und Richtlinien. Von den Planänderungen sind zum überwiegenden Teil Lebensräume der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) betroffen. Wald- und Wasserflächen, Feuchtflächen, Schutzgebiete o. ä. sind von den sechs „ÄB“ nicht tangiert. Die Kompensation des Gesamteingriffs entsprechend dem Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung hat im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch Ausgleichsflächen und -Ausgleichsmaßnahmen zu erfolgen. Im Sinne einer Vorabschätzung wurden die Ergebnisse künftig zu erwartender bau-, anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen bezogen auf die Schutzgüter zusammengefasst und bewertet (s. Teil A. Kap. 2.1 „Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale“).

Aufgestellt:
Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Bamberg, den 10.02.2026
G:\ECK1501\Bauleitplanung\Flächennutzungsplan\beg-
2026-02-10_FB.doc



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg