



Markt Eckental

8. Änderung Flächennut- zungs- und Landschafts- plan

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB**

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

1.	ANLASS DER PLANÄNDERUNG UND KURZBESCHREIBUNG	1
1.1	Begründung der Darstellung von Wohnbauflächen	1
1.2	Begründung der Darstellung gemischter Bauflächen sowie von Sonderbauflächen	6
1.3	Begründung der Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf	7
2.	BESCHREIBUNG DES VERFAHRENVERLAUFES	7
3.	DARSTELLUNG DER ART UND WEISE DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	8
4.	DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND TRÄGER-/ BEHÖRDENBETEILIGUNG	9
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	11
4.2	Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	12
4.3	Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	15
4.4	Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	15
4.5	Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB	17
4.6	Erneute förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB	17
4.7.	Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB	17
4.8	Erneute förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB	17
4.9	Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB	18
4.10	Erneute förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB	18
5.	ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG	19

1. ANLASS DER PLANÄNDERUNG UND KURZBESCHREIBUNG

Der Marktgemeinderat Eckental fasste in der Sitzung vom 16.04.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP/LSP). 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 „Asterweges“ und des „Lavendelweges“.
- Der „ÄB 2“ befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Eckenheid, 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 Eckenheid 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.

1.1 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 Innentwicklung 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 gegenüber 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 Eckenheid 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 Eckenhaid („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 Flächen-

ressourcen 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.

1.2 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-) Ansiedlung 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. Inso-



fern 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.

1.3 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 Ergänzungsflächen 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.

2. BESCHREIBUNG DES VERFAHRENVERLAUFES

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Beratung im Bau-/Umweltausschuss:	14.04.2015
Aufstellungs-, Billigungs-, Auslegungsbeschluss Marktgemeinderat:	16.04.2015
Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	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-/ Umweltausschuss:	18.06.2015
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	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 Öffentlichkeitsbeteiligung:	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. DARSTELLUNG DER ART UND WEISE DER ERFOLGTEN BE- RÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

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. Darüberhinausge-



hende 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.

Darüberhinausgehende Kenntnislücken bestehen nicht.

4. DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND TRÄGER-/ BEHÖRDENBETEILIGUNG

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die FNP-/LSP - Änderung in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Darstellungskatalog gemäß § 5 Abs. BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren 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 werden nicht beteiligt, da ihre wahrzunehmenden Belange von den Planänderungen nicht berührt sind.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Ein im Rahmen der Überplanung des „ÄB 3“ tangierter Landwirt (landwirtschaftliche Nutzfläche wird zerschnitten) bat um Bereitstellung einer adäquaten, gleichwertigen Tauschfläche, da nur auf dieser Grundlage sein landwirtschaftlicher Betrieb dauerhaft aufrechterhalten werden könnte. Der Markt Eckental sicherte hier die Bereitstellung geeigneter Flächen in Abstimmung mit dem Betroffenen zu.

Zwei weitere Privatpersonen wandten im Rahmen identischer Stellungnahmen ein, in Folge der Ausweisung gewerblicher Bauflächen im „ÄB 4“ käme es im Bereich der südlich davon bestehenden Wohnflächen und -gebäude zu Einbußen der Lebensqualität (Lärm, Landschaftsbild) sowie zu einer Wertminderung von Wohnhäusern und Grundstücken. Hierzu stellte der Markt Eckental fest, im Rahmen künftiger verbindlicher Bebauungsplanungen im Hinblick auf den Aspekt des Immissionsschutzes (Lärmschutz) alles zu unternehmen, damit hier im Bereich der Wohnbauflächen keine unzulässigen Belastungen entstünden. Weiterhin diene der den gewerbliche Bauflächen südlich vorgelagerte Grüngürtel auch der optischen Abtrennung dieser Bereiche gegenüber den Wohnbauflächen. Mit dem verwendeten Planzeichen Nr. 15.6 gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV, schwarze Dreieckslinie) hätte der Markt Eckental bereits signalisiert, dass hier innerhalb des „ÄB“ zu gegebener Zeit besondere lärmtechnische Maßnahmen zu ergreifen wären. Eine Wertminderung könne darüber hinaus insofern nicht geltend gemacht werden, als auf Grundlage der bisherigen Darstellung des FNP/LSP kein Rechtsanspruch auf die zukünftige Ausweisung von Wohnbauflächen (anstellen gewerblicher Bauflächen) bestände. Bei den diesbezüglichen Darstellungen des FNP/LSP handele es sich zunächst immer nur um eine Absichtserklärung.

4.2 Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Das LRA Erlangen - Höchststadt, „Sachgebiet (SG) Bauamt“ wies darauf hin, dass die Ausweisung von Neubauflächen abhängig sei von flächenadäquaten Rücknahmen im FNP/LSP bereits rechtskräftig ausgewiesener Bauflächen. Der Markt Eckental teilte hierzu mit, er könne sich dieser Sichtweise nicht anschließen, zumal sie in der formulierten und begründeten Art und Weise keinen Sinn mache. Darüber hinaus handele es sich vorliegend nicht um Neuausweisungen, sondern um einen Flächentausch.

Weiterhin wurde der Markt Eckental zu einer Gesamtfortschreibung seines FNP/LSP aufgefordert. Der Markt Eckental teilte mit, hierzu gegenwärtig keine Veranlassung zu sehen.

Weiterhin wies das Bauamt auf die bisher im FNP/LSP dargestellte Ortsrandeingrünung des Baugebietes „Asterweg“ hin. Da sie vorliegend entfallen, müsse dies entsprechend dargelegt und begründet werden. Der Markt Eckental sicherte zu, die hierfür notwendige Rechtfertigung in die Begründung einzuarbeiten.

Hinsichtlich des „ÄB 2“ (Ortsteil Eckenheid), des „ÄB 3“ (Ortsteil Forth) und des „ÄB 4“ (Eschenau) verwies das LRA auf unbebaute Wohnbauflächenausweisungen im Umfang von jeweils 6,0 ha bzw. von 4,0 ha. Der Markt Eckental erwiderte, dieser Verweis greife nicht durch, da die Kommune auf die dortigen Flächen keinen Zugriff hätte und diese Bereiche dem akuten Bauflächenmangel des Marktes Eckental kurzfristig keine Abhilfe verschaffen könnten. Eine Rücknahme dieser Bauflächenausweisung aus dem FNP/LSP käme für den Markt Eckental trotzdem nicht in Frage. Zum „ÄB 4“ stellte der Markt Eckental fest, die nunmehr geplante Flächenausweisung sei gegenüber den bisherigen Darstellungen zielführender und städtebaulich sinnvoller bzw. würde den örtlich tatsächlichen Bestandsverhältnissen entsprechen.

Das „SG Immissionsschutz“ am LRA empfahl, die gesamten Geltungsbereichsflächen der „ÄB 3“ und „ÄB 4“ mit dem Planzeichen Nr. 15.6 gemäß PlanZV einzufassen, um auf dort ggf. entstehende Immissionskonflikte hinzuweisen. Der Markt Eckental folgte dieser Empfehlung.

Das SG Naturschutz (UNB) am LRA erklärte zu den „ÄB 1“ bis „ÄB 3“ sein Einverständnis, stellte aber zum „ÄB 4“ fest, die neu gewählte Plandarstellung widerspräche den dort bisher geltenden Grundzügen der Planung. Ein hier vorgesehener Grünzug würde aufgelöst. Der Markt Eckental erwiderte, dieser Grünzug sei bereits derzeit nicht mehr vorhanden, da hier auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zwischenzeitlich bereits Bau-, Garten-, Heimwerker-, Lebensmittel- und Getränkemarkte errichtet worden seien. Dieser Grüngürtel würde flächentechnisch weiter beeinträchtigt, wenn zukünftig - wie vorliegend beabsichtigt erkennbar sei - die „Dr. Otto - Leich - Straße“ in Richtung Westen verlängert werden würde. Der Markt Eckental habe sich daher dazu entschieden, diesen Grünzug abzuschwenken und zukünftig um den Süd- und Westrand des „ÄB 4“ (Eschenau) herum in Richtung Norden bis zur Bundesstraße B 2 zu führen.

Weiterhin forderte die UNB, im Zuge der 8. Änderung anderen Baugebieten zugeordnete Ausgleichsflächen nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen. Dies lehnte der Markt Eckental im laufenden Verfahren ab, da er hier zwischen den vorliegenden Änderungsbereichen sowie den Ausgleichsflächen



davon unabhängiger rechtskräftiger Bebauungspläne keinen Kausalzusammenhang erkennen könne.

Das „SG Tiefbau“ am LRA bat um Darstellung der Anbauverbots- und Baubeschränkungszone der Kreisstraße Kr ERH 9 im „ÄB 2“. Der Markt Eckental nahm deren Darstellung wunschgemäß in die Planzeichnung auf. Weiterhin teilte das LRA mit, außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze könne der Errichtung einer auf die Kr ERH 9 mündenden neuen Baugebieterschließung für den „ÄB 2“ nicht zugestimmt werden. Dies wurde seitens des Marktes Eckental zur Kenntnis genommen.

Das „SG Gesundheitsamt“ am LRA führte aus, innerhalb der „ÄB“ seien keine Bodenbelastungen vorhanden. Ein Altlastenverdacht bestände nicht. Bei der Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen seien die Trinkwasserverordnung und die DIN 1099 zu beachten. Der Markt Eckental erwiderte, alle diesbezüglichen Belange seien in der vorliegenden Planbegründung berücksichtigt. Weiterhin regte das Gesundheitsamt an, in die Planbegründung den Hinweis aufzunehmen, dass innerhalb öffentlicher Bereiche, insbesondere innerhalb von Spielplätzen, die Verwendung giftiger Pflanzen unzulässig sei. Der Markt Eckental folgte dieser Anregung.

Die Regierung von Mittelfranken teilte mit, vorrangig seien zunächst Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. Baulandreserven, zu nutzen. Der Markt Eckental verfüge in seinem FNP/LSP über entsprechende Wohnbauflächenpotenziale. Die Ausführungen der Regierung zu den „ÄB 1“ bis „ÄB 3“ deckten sich mit denen des LRA. Insofern erwiderte der Markt Eckental diese Stellungnahme in identischer Weise. Auf die vorhergehenden Ausführungen wird verwiesen.

Zum „ÄB 3“ empfahl die Regierung, nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Flächen einzubeziehen und zu überplanen. Auf die Ortseingangssituation und auf potenzielle Auswirkungen auf das Ortsbild im Zuge der Planänderung wurde hingewiesen. Der Markt Eckental leistete dieser Empfehlung Folge und erweiterte in der Folge den Geltungsbereich des „ÄB 3“.

Das SG Naturschutz an der Regierung ließ mitteilen, dass im Rahmen zukünftiger verbindlicher Bauleitplanverfahren artenschutzrechtliche Belange zu würdigen und zu berücksichtigen seien. Der Markt Eckental erwiderte, diesen Belangen zu gegebener Zeit nachzukommen.

Die Stellungnahme des Planungsverbandes für die Region Nürnberg war mit der der Regierung weitgehend identisch. Insofern wird auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen, die hier analog gelten.

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) Nürnberg stellte fest, Neubaufächenausweisungen könnten grundsätzlich erst dann erfolgen, wenn für die jeweiligen Einzelbereiche eine ordnungsgemäße Entwässerung nachgewiesen sei. Entsprechende rechnerische und planerische Nachweise müssten erbracht werden. Der Markt Eckental sicherte dies zu.

Das WWA wies weiterhin auf in den „ÄB“ ggf. vorhandene landwirtschaftliche Entwässerungseinrichtungen (Drainagen o. ä.) hin. Nach Abschluss der Baumaßnahmen in den jeweiligen Plangebieten sei zu gewährleisten, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen unverändert entwässern könnten. Hierzu verwies der Markt Eckental auf bereits vorhandene Ausführungen in der Begründung. Das WWA forderte darüber hinaus die Aufnahme weiterer Detailinformationen zum Schutzgut Boden in die Begründung. Der Markt

Eckental erwiderte, ihm hätten über die in der Begründung bereits genannten Daten und Fakten hinaus keine weiteren Informationen zur Verfügung gestanden. Nur wenn das WWA diesbezüglich weitere Grundlagen zur Verfügung stelle, könnte der Markt Eckental diese dann ergänzend in die Unterlagen einarbeiten.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten kritisierte, im vorgelegten Umweltbericht seien die Auswirkungen auf Natur und Landschaft einseitig negativ dargestellt. Diese Darstellung entspräche aber nicht der Realität. Weiterhin müsse der Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt werden. Der Markt Eckental beschloss, an seinen bisher getroffenen Ausführungen zu den Auswirkungen der Landwirtschaft unverändert festzuhalten, jedoch in einem neuen Satz auch auf die Leistungen der Landwirtschaft für den Menschen bzw. die Gesellschaft und den Kulturlandschaftsschutz hinzuweisen. Agrarstrukturelle Belange seien gemäß den gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Planung berücksichtigt worden.

Der Bayerische Bauernverband stellte, fest, für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen müssten passende, bewirtschaftbare Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Der Markt Eckental sicherte dies zu. Weiterhin sei in den Unterlagen auf landwirtschaftliche Emissionen im Umfeld der Änderungsbereiche hinzuweisen. Der Markt Eckental stellte fest, dass sich entsprechende Aussagen bereits in den Planunterlagen befänden.

Die Industrie- und Handelskammer Nürnberg merkte an, dass die im „ÄB 3“ ggf. geplante Einzelhandelsansiedlung an der Peripherie vor dem Hintergrund des demographischen Wandels der Fürsorgepflicht der Kommune hinsichtlich einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung innerhalb der Siedlungsfläche zuwiderlaufen dürfte. Der Markt Eckental erwiderte, dieser Sachverhalt sei ihm bewusst und würde berücksichtigt.

Der Bund Naturschutz lehnt die Änderungen innerhalb des „ÄB 4“ ab, da die bisher hier vorgesehene Wohnbauflächenausweisung städtebaulich sinnvoller und insbesondere für die Realisierung preisgünstigen Wohnraums günstiger gewesen wäre. Der Markt Eckental erwiderte, eine völlig andere Auffassung zu vertreten, die aus den vorgelegten Unterlagen umfangreich zu entnehmen sei. Aus diesen Gründen würde an der diesbezüglichen Änderung festgehalten.

Zum „ÄB 2“ stellte der Bund Naturschutz fest, entgegen anderslautender Aussagen der Planbegründung handele es sich sehr wohl um einen gegenüber visuellen Beeinträchtigungen empfindlichen und sensiblen Landschaftsteil. Dort bisher vorhandene und ortsbildprägende Streuobstwiesen würden beseitigt. Die Siedlungsrandlinie würde aufgerissen und ausfransen. Der Markt Eckental teilte mit, diese Sichtweise nicht teilen zu können. Eingriffe in hochwertige Streuobstbestände würden im Rahmen der Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung adäquat kompensiert.

Auf gleiche Weise argumentierte der Bund Naturschutz für den „ÄB 3“. Hierzu stellte der Markt Eckental fest, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zukünftig alles zu unternehmen, um auf eine qualitätsvolle Ausgestaltung baulicher Anlagen hinzuwirken bzw. für eine günstige landschaftliche Einbindung dieser Bauflächen zu sorgen.

Hingegen konnte sich der Bund Naturschutz den geplanten Wohnbauflächen-
ausweisungen innerhalb des „ÄB 1“ anschließen, regte jedoch am Südrand
Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung an.

Die Deutsche Bahn AG (DB Immobilien Region Süd, Kompetenzteam Bau-
recht) bat um Aufnahme von Ausführungen zu von den Bahnanlagen ausge-
henden Emissionen. Weiterhin wurden Angaben zu Mindestpflanzabständen
gemacht. Zudem ergingen Hinweise zu im Umfeld des „ÄB 3“ befindlichen,
planfestgestellten Bahnanlagen. Sämtliche Hinweise wurden im Zuge der
Entwurfsbearbeitung durch den Markt Eckental berücksichtigt und eingearbei-
tet.

Der Abwasserverband Schwabachtal machte zu den „ÄB 1“, „ÄB 2“ und
„ÄB 4“ dezidierte Angaben hinsichtlich der zukünftigen Entwässerung, wel-
ches Gebiet im Einzugsbereich welches Regenüberlaufbeckens läge, wo
Restkapazitäten ausgeschöpft werden könnten, wo nicht und wo Neuberechn-
ung erfolgen müssten. Der Markt Eckental erwiderte, diese Informationen
wären ihm bekannt. Dort, wo Bedarf bestände, würden die vorliegenden
Schmutzfrachtberechnungen fortgeschrieben.

Der für den „ÄB 3“ zuständige Abwasserzweckverband Obere Schwabach
stellte fest, dass auch hier der vorliegende Generalentwässerungsplan fortge-
schrieben werden müsste, um auf dieser Grundlage eine qualifizierte Entwäs-
serung des Plangebietes gewährleisten zu können.

Die beteiligte Nachbarkommune Markt Schnaittach stellte fest, dass durch die
vorgelegte 8. FNP-/LPS - Änderung die gemäß RP für das Grundzentrum
Schnaittach vorgesehenen Funktionen nicht beeinträchtigt werden dürften.
Der Markt Eckental teilte hierzu mit, er könne eine solche Beeinträchtigung
nicht erkennen. Auch hätten sich weder die Regierung noch der Planungsver-
band in diese Richtung geäußert. Insofern seien diesbezüglich potenzielle Be-
fürchtungen unbegründet.

Die Gemeinde Kleinsendelbach regte an, dass die in den dargestellten Bau-
flächen künftig anfallenden Oberflächenwassermengen nicht der Steppach
und auch nicht dem „Eckenbach“ zugeleitet werden sollten, um eine weitere
Überlastung der Schwabach zu verhindern. Der Markt Eckental verwies auf
das geplante Trennsystem und darauf, dass es daher gegenüber dem Status
quo bei den relevanten Vorflutern zu keinen unzulässigen Veränderungen
kommen werde.

4.3 Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4.4 Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Das LRA Erlangen - Höchstadt „Sachgebiet (SG) Bauamt“ teilte mit, die Aus-
weisung von Neubauflächen sei abhängig von flächenadäquaten Rücknah-
men im FNP/LSP bereits rechtskräftig ausgewiesener Bauflächen. Nur dann
könne die Genehmigung der 8. FNP-/LSP - Änderung in Aussicht gestellt wer-
den. In der Folge beschloss der Markt Eckental die Verkleinerung des „ÄB 2“



sowie die Verkleinerung im FNP/LSP ausgewiesener Wohnbauflächen im Bereich „Forth - Süd“. Dieser Bereich wurde als „ÄB 6“ in das laufende Planänderungsverfahren aufgenommen.

Weiterhin forderte das LRA, für die in den „ÄB“ vorgesehenen Sonderbauflächenausweisungen zwingend entsprechende Zweckbestimmungen anzugeben. Der Markt Eckental leistete dieser Forderung Folge.

Das „SG Immissionsschutz“ am LRA empfahl, die im „ÄB 3“ dargestellten gemischten Bauflächen sowohl als Emissionsfläche, als auch im Hinblick auf eine mögliche schutzwürdige Wohnbebauung mit dem Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV einzufassen. Dieser Empfehlung leistete der Markt Eckental Folge. Gleiches galt für die im „ÄB 3“ vorgesehenen Flächen eines Regenrückhaltebeckens.

Weiterhin regte das „SG Immissionsschutz“ an, für den „ÄB 1“ auf das Thema Verkehrslärm sowie für den „ÄB 2“ auf eine benachbarte Asphaltmischanlage hinzuweisen. Die gesamten Flächen des „ÄB 4“ sowie des „ÄB 5“ sollten mit dem Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV eingefasst werden. Auch dies tat der Markt Eckental und integrierte entsprechende Ausführungen in die Begründung bzw. in die Planzeichnung.

Das „SG Tiefbau“ am LRA wiederholte hinsichtlich des „ÄB 2“ (Eckenhaid), der Errichtung einer neuen, auf die Kreisstraße einmündenden Zufahrt nicht zustimmen zu können. Der Markt Eckental verwies hierzu auf seine diesbezügliche Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Seitens der Regierung wurden nur noch Einwendungen zum „ÄB 2“ (Eckenhaid) vorgebracht. Erneut wurde auf Wohnbauflächenreserven im Norden von Eckenhaid hingewiesen. Der Markt Eckental teilte daraufhin mit, die Fläche des „ÄB 2“ zu verkleinern und weiterhin im FNP/LSP ausgewiesene Wohnbauflächen im Bereich „Forth - Süd“ zurückzunehmen.

Die Stellungnahme des Planungsverbandes war mit der der Regierung weitgehend identisch, jedoch hatte der Verband auch Einwände gegen den „ÄB 1“. Der Markt Eckental formulierte hierzu seine Erwiderung identisch zu der der Stellungnahme der Regierung (s. vorher).

Die Industrie- und Handelskammer übermittelt die gleiche Stellungnahme, wie im Rahmen des ersten Verfahrensschrittes. Daher wird auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen.

Der Bund Naturschutz verwies in seiner Stellungnahme zum „ÄB 5“ (Erweiterung Recyclinghof) auf dessen direkte Nachbarschaft zum „Eckenbach“ und auf ein dort kartiertes Biotop. Es müsse zukünftig sichergestellt werden, dass der Eintrag von Schad- und Störstoffen in diese Bereiche ausgeschlossen seien. Der Markt Eckental nahm in der Folge entsprechende Hinweise in die Planbegründung auf.

Der Bund Naturschutz wiederholte seine Aussage zum „ÄB 2“ (Eckenhaid), dem dortigen Ausfransen des Siedlungsrandes und der dortigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der Markt Eckental verwies auf seine diesbezügliche Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Der Markt Igensdorf verwies in seiner Stellungnahme auf ein Gutachten zur Analyse der Auswirkungen der vom Markt Eckental geplanten Nutzungsänderungen, das auf Initiative des Handelsverbandes Bayern e. V. erstellt worden sei. Demnach seien die geplanten Flächenausweisungen mit dem Ziel des Er-

halts einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Eckental und Igensdorf nicht vereinbar. Der Markt Eckental erläuterte hier die Funktion des FNP/LSP, bei dem es sich um reine Absichtserklärungen handele. Details seien demnach erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Die Diskussion potenziell durch das Gutachten aufgeworfener Fragen an dieser Stelle sei verfrüht.

4.5 Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Es wurden keine Stellungnahmen zu umweltrelevanten Themen abgegeben.

4.6 Erneute förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Industrie- und Handelskammer wies auf die Nachbarschaft von Wohnbebauung und Gewerbeflächen im „ÄB 4“ hin. Hierdurch dürften keine gegenseitigen, Beeinträchtigungen und Einschränkungen der jeweiligen Nutzungsart entstehen. Geeignete Maßnahmen (aktive, passive Lärmschutzmaßnahme, Trenngrün usw.) sollten vorgesehen werden. Der Markt Eckental teilte mit, der Sachverhalt sei bekannt. Entsprechende Maßnahmen und Vorkehrungen würden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet und fixiert.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der erneuten Beteiligung seitens der Träger bzw. Behörden gegen die 8. FNP-/LSP - Änderung keine Bedenken geäußert.

4.7. Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Dem Markt Eckental ging hierbei eine private Stellungnahme zu, die jedoch keine umweltrelevanten Informationen enthält.

4.8 Erneute förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Seitens des LRA wurde angemerkt, dass die im „ÄB 3“ dargestellten Sonderbauflächen größer seien, als die im rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Bereich. Es müsse dargelegt werden, warum dies so sei oder die Flächendarstellungen entsprechend zurückgenommen werden. Der Markt Eckental passt daraufhin die Darstellung entsprechend der geltenden verbindlichen Bauleitplanung an.

Seitens des Fachbereiches Immissionsschutz am LRA ergingen Hinweise zu den „ÄB 2“ dahingehend, die Flächen mit dem Planzeichen Nr. 15.6 gemäß PlanZV zu umgrenzen, um auf künftig ggf. notwendig werdende Lärmschutzmaßnahmen bzw. ggf. von Regenrückhaltebecken ausgehenden Geruchsbe-

lastungen hinzuweisen. Der Markt Eckental setzte diese Empfehlungen in allen drei Bereichen um.

Das WWA Nürnberg übermittelte zunächst allgemeine Hinweise sowie Anmerkungen zu den Belangen Bodenschutz, Gewässer, Hochwasser und Starkregenereignisse. Der Markt Eckental nahm diese zur Kenntnis und teilt mit, diese im Rahmen der nachgelagerten Planungsprozesse zu berücksichtigen. Die dem Markt Eckental mitgeteilten Informationen zum Thema Abwasserbeseitigung waren dem Markt Eckental bekannt. Auch hier wurde zugesichert, diesbezügliche Belange zu gegebener Zeit im Rahmen der nachgelagerten Planungsprozesse zu berücksichtigen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übermittelte Hinweise auf das südlich des „ÄB 2“ vorhandene Bodendenkmal. Entsprechende Angaben wurden daraufhin durch den Markt Eckental in den Planunterlagen ergänzt.

Das Staatliche Bauamt teilte mit, die Darstellung der geplanten Umgehungsstraße im „ÄB 3“ entspreche nicht mehr aktuellen Planungsüberlegungen, hier müsse entsprechend nachgearbeitet werden. Der Markt Eckental entschied darauf hin, auf die bisher erfolgte Darstellung dieser Planungsüberlegung insgesamt zu verzichten. Darüber hinaus wurden dem Markt Eckental umfangreiche allgemeine Hinweise zur Berücksichtigung der der Belange der Staats- und Bundesstraßen übermittelt, die zur Kenntnis genommen wurden.

Das AELF (Bereich Landwirtschaft) sowie des Bayerischen Bauernverbandes wurden Hinweise zu den örtlich vorhandenen Ackerzahlen und Bodenpunkten übermittelt und hinsichtlich des Schutzes von Ackerflächen und der Ressource Boden allgemein auf diesbezügliche Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes verwiesen. Der Markt Eckental erwiderte, diese Belange seien als relevant erkannt und berücksichtigt.

Auch der Bund Naturschutz verwies allgemein auf die in Folge der FNP-Änderung vorbereiteten Flächeninanspruchnahmen und auf die damit verbundenen Verluste natürlicher Funktionen.

Seitens des Abwasserverbandes Schwabachtal ergingen Hinweise zu den Änderungsbereichen 1, 2, 4 und 5. Der Markt Eckental konnte hierzu feststellen, die dort jeweils geplanten Flächendarstellungen/-ausweisungen die Belange des Abwasserverbandes und maßgebende limitierende Ausgangsbedingungen erkannt und berücksichtigt hätten.

4.9 Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Dem Markt Eckental gingen keine Stellungnahmen zu.

4.10 Erneute förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden dem Markt Eckental gegenüber keine neuen/zusätzlichen umweltrelevanten Informationen übermittelt. Der Bayerische Bauernverband wiederholte in identischer Form seine Stellungnahme aus dem vorhergehenden Verfahrensschritt.

5. ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG

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 Eckenhaid - 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.

Aufgestellt:
Dipl.-Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Bamberg, den 12.01.2026
G:\ECK1501\Bauleitplanung\Flächennutzungsplan\Zusammenfassende Erklärung, Stand 12.01.2026



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

