



Markt Eckental

Bebauungsplan mit integrierem Grünordnungsplan Forth-Süd Nr. 10 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel südwestlich der Ohmstraße“

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB**

Bearbeiter:

**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 PLANUNG UND KURZBESCHREIBUNG	1
2.	BESCHREIBUNG DES VERFAHRENSABLAUFES	2
3.	DARSTELLUNG DER ART UND WEISE DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	3
3.1	Umweltbericht	3
3.2	Schalltechnische Untersuchung	5
3.3	Baugrundgutachten	6
3.4	Kampfmittelvorerkundung	6
3.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	7
3.5	Sonstige Unterlagen	8
4.	DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS-, BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG	9
4.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	11
4.2	Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	11
4.3	Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18
4.4	Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	20
5.	ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG	22



1. ANLASS DER PLANUNG UND KURZBESCHREIBUNG

Im Ortsteil Forth ist die Aufstellung des BBPs/GOPs mit der Bezeichnung Forth-Süd Nr. 10 „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel südwestlich der Ohmstraße“ geplant.

Der Rat des Marktes Eckental fasste in seiner Sitzung am 14.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den hierfür notwendigen Aufstellungsbeschluss.

Im Geltungsbereich des BBPs/GOPs soll ein sog. „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO inkl. zugehöriger Stellplatzflächen, Flächen für Nebenanlagen und notwendiger Zufahrten und Zugänge zur Vernetzung mit den benachbarten Siedlungsflächen festgesetzt werden.

Begründet wird die vorliegende Bauleitplanung wie folgt:

Die Festsetzung des vorliegend geplanten Sondergebietes erfolgt im räumlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche des zur Marktgemeinde Eckental gehörenden Ortsteils Forth in städtebaulich integrierter Lage.

Die Festsetzung an der im vorliegenden Plan fixierten Stelle ist städtebaulich gewollt, weil das geplante Sondergebiet durch die „Forther Hauptstraße“ (Bundesstraße B 2, Hauptdurchgangsstraße) sehr gut erschlossen und damit sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden ist.

Es ist Aufgabe des Marktes alles zu unternehmen, um Forth als Wohnstandort und lebendigen, belebten Ortsteil langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die vorliegend geplante Ausweisung eines Sondergebietes. Auf dieser Grundlage soll die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter mit üblichen Rand- und Nebensortimenten) vorbereitet werden. Es ist städtebauliches Ziel, insbesondere die hinsichtlich der Lebensmittelversorgung ungenügende Nahversorgung des Ortsteils Forth (inkl. dazugehörigem Ortsteil Frohnhof) zu sichern bzw. zu fördern. Abgesehen von einer Metzgerei, einer Bäckerei und einiger Hofläden (Direktvermarktung) sowie mehrere gastronomischer Einrichtungen bestehen hier aktuell keine Nahversorgungsmöglichkeiten mit Produkten des täglichen Bedarfs bzw. mit Lebensmitteln. Insbesondere für nicht mehr mobile bzw. nur eingeschränkt mobile Bewohner ist die Versorgung des täglichen Bedarfs nur unzureichend gewährleistet bzw. zwingt die Bevölkerung/Allgemeinheit dazu, diesbezüglich vorhandene Einrichtungen im Hauptort Eckental in Anspruch zu nehmen, was mit einem zusätzlichen Zeit- und Wegeaufwand verbunden ist.

Für den geplanten Sondergebietsstandort liegt ein auf den 29.05.2015 datierendes Einzelhandelskonzept (Wirkungsanalyse) der GfK Geo Marketing GmbH (20459 Hamburg) vor. Dieses beruht auf der Annahme einer am betrachteten Standort (Fort Süd) geplanten, großflächigen Einzelhandelsansiedlung mit einer Gesamtverkaufsflächengröße von ca. 3.200 m².

Bei der Bewertung möglicher anzunehmender Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Eckental kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der aktuell sehr hohen generierten Flächenproduktivität im Versorgungsbereich Eckental die aus dem Sondergebiet resultierende Umsatzverteilungsquote noch verkraftbar ist und somit städtebauliche Friktionen, die die zugeordnete Funktion des Bereiches gefährden würden, nicht zu erwarten sind.



Für das übrige Gemeindegebiet bewertet das Gutachten die in Folge des Sondergebietes ausgelösten Umverteilungseffekte als vertretbar.

Hinsichtlich der regionalen Effekte, d. h. der Umverteilung und der Umsatzneuorientierungsquote in den benachbarten Gemeinden, stellt das Gutachten fest, dass die örtlichen und regionalen Anbieter des periodischen Bedarfsbereiches aktuell sehr gesunde Umsatzleistungen generieren und insofern kaum damit zu rechnen ist, dass die Effekte in Folge des Plangebietes zu stadtstrukturell negativen Entwicklungen (bzw. anbieterseitige Veränderungen) in der näheren Region führen werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der bestehende Einzelhandel sich auf den etwas ausgeprägteren Wettbewerb einstellt und weiterhin leistungsfähig und stabil positionieren wird.

Aus den nachfolgenden Ausführungen geht hervor, dass der Markt entgegen den dem Einzelhandelsgutachten zugrunde gelegten Ausgangsbedingungen (Gesamtverkaufsflächengröße von 3.200 m²) im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nur noch eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 2.000 m² vorsieht. Insofern liegt die vorliegende Wirkungsanalyse der GfK auf der sicheren Seite und es ist davon auszugehen, dass die gutachterlich formulierten Prognosen (noch) günstiger ausfallen, als dies bei der vormals maßgebenden größeren Verkaufsfläche der Fall war.

Insofern verfolgt der vorliegende BBP/GOP das städtebauliche Ziel, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB die Belange der Wirtschaft insbesondere im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen bzw. die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für eine verbrauchernahe Versorgung zu schaffen. Damit dient das vorliegende Planungsvorhaben auch der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB) sowie grundsätzlich der Versorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

In dem er eine solche verbrauchernahe Versorgung gewährleisten bzw. planerisch vorbereiten und sicherstellen will, entspricht der Markt den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den der Familien, alter und behinderter/eingeschränkter Menschen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), was wiederum zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen beizutragen hilft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Damit entspricht der Markt gleichzeitig § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB hinsichtlich der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung im OT Forth sicherzustellen und die vorgenannten Planungsziele des Marktes Eckental zu erfüllen, ist es erforderlich, den vorliegenden BBP/GOP aufzustellen.

Die planerische Erforderlichkeit der vorliegenden Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vorhanden und begründet.

2. BESCHREIBUNG DES VERFAHRENSABLAUFES

Der BBP/GOP wurde nach dem im BauGB vorgegebenen Verfahren aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss Marktgemeinderat:	14.11.2017
Beratung im Bau-/Umweltausschuss:	10.04.2018
Auslegungsbeschluss:	10.04.2018
Bekanntmachung:	18.04.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	30.04.2018 - 01.06.2018
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung:	30.04.2018 - 01.06.2018
Beratung im Bau-/Umweltausschuss:	10.07.2018
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	10.07.2018
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	01.08.2018
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	09.08.2018 - 21.09.2018
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	09.08.2018 - 21.09.2018
Beratung im Bau-/Umweltausschuss:	23.07.2019
Satzungsbeschluss Bau-/Umweltausschuss:	23.07.2019
Ergänzender Satzungsbeschluss Bau-/Umweltausschuss	08.10.2019
Genehmigung:	18.10.2019
Bekanntmachung der Genehmigung:	28.10.2019

3. DARSTELLUNG DER ART UND WEISE DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

3.1 Umweltbericht

Die Bestandserfassung der örtlichen Verhältnisse erfolgte auf folgenden Grundlagen:

- Digitale Flurkarte (DFK, Stand 12/2014)
- Bestandsbegehungen mit Erfassung der örtlichen Verhältnisse (am 02.03.2018, 09.03.2018, Höhnen & Partner [H & P], 96047 Bamberg)
- Artenschutzrechtliche Bestandserfassungen (03.04.2018, 18.04.2018, 09.05.2018, H & P, 96047 Bamberg)
- Digitale Bestandsvermessung (Stand: 06/2017)
- Überlagerung und Auswertung georeferenzierter Luftbildung mit den Ergebnissen der Bestandserfassung und der Bestandsvermessung

Die anschließende prognostische Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise vier Stufen unterschieden: Keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Auswirkungen wurden unter bau-, betriebs- und anlagebedingten Aspekten beleuchtet und bewertet.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden, die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie die Vorgaben des BauGBs (u. a. insbesondere § 1a Abs. 3 BauGB) verwendet und berücksichtigt.

Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquellen wurden Angaben anderer Fachplanungen (Flächennutzungs- und Landschaftsplan [FNP/LSP], Regionalplan [RP], amtliche Biotopkartierung, LEP), Luftbildauswertungen sowie örtliche Bestandserfassungen herangezogen.

Die Bewertung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte auf der Grundlage der Geologischen Karte, des FNPs/LSPs, des „Umwelt Atlas Bayern“, mit Hilfe des Informationsdienstes „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG), auf Grundlage örtlicher Erhebungen, auf Grundlage des vorliegenden Baugrundgutachtens sowie einer Kampfmittelvorerkundung. Darüber hinausgehende Einschätzungen zum Schutzgut „Boden“ und dessen Versickerungsfähigkeit bzw. Tragfähigkeit basieren auf allgemein gültigen Annahmen und Erfahrungswerten.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ wurden örtliche Einschätzungen herangezogen. Vorhandene Informationen bzw. Grundlagendaten aus dem RP bzw. aus den vom Landesamt für Umwelt (LfU) zur Verfügung gestellten Daten wurden abgeschöpft. Im Hinblick auf die Thematik „Luft/Mensch“ wurden der FNP/LSP, die einschlägigen Regelwerke sowie gutachterliche Abschätzung zugrunde gelegt.

Der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch/Lärm“ bzw. „Mensch/Erholung“ liegen die einschlägigen Regelwerke, die Angaben des FNPs/LSPs sowie gutachterliche Abschätzungen (schalltechnische Untersuchung) in Kombination mit örtlichen Bestandsaufnahmen zugrunde.

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde mit Hilfe des FNPs/LSPs und des RPs in Kombination mit der örtlichen Bestandsaufnahme und einer Luftbildauswertung eingeschätzt, bewertet und beurteilt.

Die Ausführungen zum Schutzgut „Flora/Fauna“ basieren auf der durchgeführten artenschutzrechtlichen Bestandserfassung und -bewertung von H & P, der Auswertung vorliegender artenschutzrechtlicher Untersuchungen des Staatlichen Bauamtes Nürnberg im Zuge der Umweltverträglichkeitsprüfung für die laufenden Planungen zur Ortsumgehung Forth, der Auswertung des FNPs/LSPs, des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSPs), der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (M 1:500.000, SEIBERT sowie LfU), dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur-Online), der amtlichen Biotopkartierung sowie einer Luftbildauswertung.

Mit Hilfe des Bayerischen „Fachinformationssystem Naturschutz“, der amtlichen Biotopkartierung, des RPs, des FNPs/LSPs, des ABSPs sowie von Ortsbegehungen wurde das Vorliegen von Schutzgebieten und amtlich kartierten Biotopen usw. abgefragt und geprüft.

Das Schutzgut „Kultur“ wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme sowie nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege („Bayerische Denkmal Atlas“, „Bayern Atlas Plus“) beurteilt.



Zum Zeitpunkt der Planaufstellung fehlten flächendeckende Informationen zu den im Plangebiet vorhandenen niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserständen sowie konkrete Erkenntnisse zu den geologischen Untergrundverhältnissen (Eignungsfähigkeit als Baugrund, Frostempfindlichkeit, Versickerungsfähigkeit, Tragfähigkeit usw.).

Darüber hinausgehende Kenntnislücken bestehen nicht.

3.2 Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung stellt die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen aufgrund folgender Emittenten dar:

- Bahnlinie Nürnberg Nordost - Gräfenberg (Gräfenbergbahn), Strecke 5920
- Bundesstraße B 2

Die Verkehrslärmemissionen wurden anhand der DIN 18 005-1 und dem zugehörigen Beiblatt 1 sowie ergänzend anhand der 16. BImSchV bewertet.

Darüber hinaus wurde zum Schutz der Bestandsbebauung vor gewerblichen Lärmemissionen für die als „Sondergebiet“ (SO) festgesetzte Teilfläche ein Emissionskontingent L_{EK} auf Grundlage einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45 691 bestimmt. Damit wurde sichergestellt, dass die gewerblichen Lärmemissionen des Plangebietes keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursachen.

Für die Erstellung des Lärmgutachtens wurden folgende Arbeitsmittel verwendet:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013, zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
- DIN 18 005-1: Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Berlin: Beuth-Verlag 2002
- DIN 18 005-1 Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schall-techn. Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Berlin: Beuth-Verlag 1987
- DIN ISO 9613-2: Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Berlin: Beuth-Verlag 1999
- DIN 45 691: Geräuschkontingentierung, Berlin: Beuth-Verlag 2006
- Berechnung des Beurteilungspegel für Schienenwege Schall 03



- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90, Berichtigte Fassung 1992, Köln: FGSV-Verlag 1990/1992
- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Forth-Süd Nr. 10 – „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel südwestlich der Ohmstraße“, Höhen & Partner, Stand 10.04.2018
- Ergebnisse der Amtlichen Straßenverkehrszählung aus dem Jahre 2015
- Bahnlinie Nürnberg NO - Gräfenberg (Gräfenbergbahn), Strecke 5920, Prognose 2025, gemäß Mail des Ressorts Qualität & Technik (T)/ Lärmschutz (TUL) v. 11.12.2017
- Flächennutzungsplan des Marktes Eckental und an das Plangebiet angrenzende Bebauungspläne
- Bericht-Nr. 12186/24800/555043155-B01, Prognose von Schallemissionen der Auto Kofler GmbH, DEKRA Automobil GmbH, Stuttgart vom 05.08.2016

Das den Berechnungen zugrunde liegende Digitale Geländemodell wurde mit Hilfe der folgenden Daten des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung generiert:

- DGM 2 – 2m-Gitter / ASCII-txt (at) Standard

Für die schalltechnischen Berechnungen wurde das Programm SoundPLAN der SoundPLAN GmbH (Backnang) in der Version 8.0 verwendet.

3.3 Baugrundgutachten

Zur Erkundung des Untergrundes wurden am 06.02.2018 insgesamt elf Kleinrammbohrungen (RKS 1 bis RKS 11) nach DIN EN ISO 22475-1 bis in eine Tiefe von max. 4,1 m unter Geländeoberkante (GOK) ausgeführt.

Die Bohransatzpunkte wurden nach Höhe und Lage eingemessen. Als Höhenbezugspunkt diente ein nordöstlich des Baufeldes gelegener Grenzpunkt (Höhenbezug = HBP = 334,77 m ü. NN).

Die anschließend aus den Kleinrammbohrungen gewonnenen Schichtenprofile wurden nach DIN EN ISO 14688 aufgenommen und anschließend nach DIN 4023 in den zeichnerisch dargestellt.

Die anstehenden Böden sowie Tonsteine wurden getrennt, zu je einer Mischprobe vereint und nach LAGA Boden (1997) untersucht.

Die chemischen Untersuchungen erfolgten im Labor Agrolab, Bruckberg.

3.4 Kampfmittelvorerkundung

Das im Rahmen der Kampfmittelvorerkundung erstellte Gutachten stützt sich auf die Auswertung von acht Luftaufnahmen vom 17.12.1944 und vom 06.08.1945.



Die Recherche der historischen Luftaufnahmen erfolgte in den britischen Archivbeständen des Joint Air Reconnaissance Intelligence Centre (JARIC) und der Allied Central Interpretation Unit (ACIU), der amerikanischen NARA, dem deutschen Bundesarchiv Koblenz (BAKO), der kanadischen National Air Photo Library Ottawa (NAPL), den niederländischen Luftbildsammlungen „Kadaster“ und „Wageningen“ sowie dem firmeneigenen Bestand der Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH (LBDB).

Die Aufnahmen liegen als digitale Scans in einer Auflösung von 1.200 dpi vor, um alle Bilddetails erfassen zu können (vgl. BMUB & BMVG 2014, AH KMR, S. 198). Die Bildpaare können zu stereoskopischen Auswertungszwecken verwendet werden.

Ergänzend zu den historischen Luftbildern wurden firmeneigene historische Aktenkopien aus den Beständen der U.S. National Archives and Records Administration (NARA, College Park MD, amerikanisches Nationalarchiv), der U.S. Air Force Historical Research Agency (AFHRA, Maxwell AL, Archiv der amerikanischen Luftstreitkräfte), der Combined Arms Research Library (CARL, Fort Leavenworth, Kansas, Bibliothek der amerikanischen Armee), des The National Archive (TNA, Kew,ritisches Nationalarchiv), des Bundesarchiv-Militärarchivs (BArch-MA, Freiburg, Archiv der Bundeswehr) sowie die firmeninterne Fachbibliothek (mehr als 550 Werke) und Internetquellen auf kriegsrelevante Informationen zu Eckental durchsucht.

Zusätzliche Informationen wurden im Jahr 2013 von einem Historiker eingeholt.

3.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Das methodische Vorgehen und die Begriffsabgrenzungen der saP stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde eingeführten und dort im Anhang angefügten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP - Oberste Baubehörde am Bayer. StMI., 2015)“.

Die ersten Übersichtsbegehungen fanden im März 2018 statt und dienten der Kartierung von faunistisch bedeutsamen Kleinstrukturen (Heckenbestände, Baumhöhlen etc.). Eine weitere Begehung erfolgte im April 2018. Hierbei gewonnene Erkenntnisse wurden in der saP zusammengefasst, der Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben und sofern notwendig, planerisch berücksichtigt.

Prüferelevante Arten, die im Untersuchungsgebiet/Plangebiet nachweislich nicht vorkommen (können) bzw. für die das UG keine Lebensräume bietet bzw. die aufgrund ihrer atypischen Verbreitung nicht im UG vorkommen können, wurden abgeschichtet (s. Abschichtungstabelle, Kap. 6.2 saP) und wurden nicht weiter betrachtet.

Die Prüfung der Verbotstatbestände erfolgte - wo möglich und sinnvoll zusammenfassbar - für ökologische Gilden. Grundlage hierfür bildete die Abschichtungstabelle.

3.5 Sonstige Unterlagen

Weiterhin wurden für die Bearbeitung der vorliegenden Bauleitplanung folgende Quellen herangezogen:

- BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas
www.blfd.bayern.de/denkmalersfassung/denkmalliste/bayernviewer/
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Erlangen-Höchststadt. 03/2001. München
https://www.lfu.bayern.de/natur/absp_daten/index.htm
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)
<http://fisnat.bayern.de/finweb>
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Umwelt Atlas Bayern
www.umweltatlas.bayern.de/startseite/
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)
https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. 12/2013. Augsburg
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106-vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf
- BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (STMLU): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (ergänzte Fassung). 2. Auflage 01/2003, STMLU München
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). 01.09.2013, in der Fassung der Fortschreibung v. 01.03.2018
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-lep/>
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Bayern Atlas Plus
<https://www.stmflh.bayern.de/service/bayernatlas/>
- ERNST, ZINKHAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER: BauGB. Kommentar (Loseblattsammlung, 6 Bände), Stand Ergänzungslieferung 05/2019, Verlag C. H. Beck, München
- FICKERT, FIESELER: Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. 12. Grundlegend überarbeitete und ergänzte Auflage, 04/2014, W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart
- FICKERT, FIESELER: Der Umweltschutz im Städtebau. Ein Handbuch für Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben. 1. Auflage, 07/2002, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn

- KUSCHNERUS: Der sachgerechte Bebauungsplan. Handreichung für die kommunale Planung. 4. Auflage, 12/2010, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn
- PLANUNGSVERBAND REGION NÜRNBERG: Regionalplan Region Mittelfranken in der Fassung der 19. Änderung 04/2017
<https://www.nuernberg.de/internet/pim/regionalplan.html>
- RIXNER, BIEDERMANN, STEGER: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. 2. Auflage, 06/2014, Bundesanzeiger Verlage GmbH, Köln
- STORM, BUNGE: Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Band 1 - Band 5, Stand der Lieferung: 02/2019. Erich Schmidt Verlag, Berlin
- STUER: Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis. 5. Auflage, 08/2015, C.H. Beck oHG, München
- GfK GEOMARKETING GMBH: Wirkungsanalyse Ansiedlungsvorhaben Rewe/Aldi in Ecktal-Forth, Stand: 29.05.2015. 20459 Hamburg

4. DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS-, BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden 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 Erlangen-Höchststadt, Erlangen
2. Regierung von Mittelfranken, Ansbach
3. Planungsverband Region Nürnberg, Nürnberg
4. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Nürnberg
5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg, Nürnberg
6. Staatliches Bauamt Nürnberg, Nürnberg
7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen, Erlangen
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Erlangen
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth, Bereich Landwirtschaft, Fürth
10. Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
11. Bayerische Bauernverband, Geschäftsstelle Herzogenaurach



12. Industrie- und Handelskammer Mittelfranken, Nürnberg
13. Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
14. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Erlangen, Ortsgruppe Eckental
15. Landesbund für Vogelschutz, Regionalgeschäftsstelle Nürnberg-Fürth-Erlangen-Höchstadt, Nürnberg
16. Verein für Landschaftspflege und Naturschutz in Bayern, Regionalbeauftragte für Mittelfranken, Fr. Dr. Hauser, Marloffstein
17. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien- Region Süd, Kompetenzteam Bau-recht, München
18. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Nürnberg
19. Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) GmbH, Nürnberg
20. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
21. Vodafone Kabel Deutschland, Vertrieb & Service GmbH & Co. KG, Nürn-berg
22. TenneT TSO GmbH, Bayreuth
23. PLEdoc GmbH, Essen
24. Main-Donau Netzgesellschaft mbH, Nürnberg
25. Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwabachgruppe, Eckental
26. Abwasserzweckverband Oberer Schwabach, Markt Igensdorf
27. Kreisbrandrat Landkreis ERH, Matthias Rocca, Herzogenaurach
28. Freiwillige Feuerwehr Forth, Forth
29. Kreisheimatpflegerin Dr. Bettina Keller, Obermichelbach
30. Markt Igensdorf
31. Markt Schnaittach
32. Stadt Lauf a. d. Pegnitz
33. Markt Heroldsberg
34. Gemeinde Kalchreuth
35. Gemeinde Kleinsendelbach, VG Dormitz
36. Gemeinde Hetzles, VG Dormitz
37. Gemeinde Dormitz, VG Dormitz

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, da ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt wurden.

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Private Stellungnahme, Markt Eckental, Schreiben v. 31.05.2018

Eingewendet wurde, vor dem Hintergrund eines nachhaltigen Umgangs mit dem knappen Gut „Grund und Boden“ müssten die überplanten Flächen besser ausgenutzt werden und eine Aufstockung geplanter Gebäude mit Wohnnutzung erfolgen inkl. Errichtung einer Tiefgarage für die Anwohner. Dies würde auch die zukünftige Ortsansicht bzw. den künftigen Ortseingang attraktiver machen.

Der Markt erwiderte, sich mit diesem Belang auseinandergesetzt zu haben und verwies auf seine diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht, die er noch deutlicher herausarbeiten werde. Darüber hinaus wurde aufgezeigt, in welchem Umfang ursprüngliche Planungsüberlegungen am Standort flächentechnisch reduziert worden seien. Eine mehrgeschossige Bauweise am vorliegend maßgebenden Standort sei hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschafts-/Siedlungsbild“ nicht zu befürworten.

Weiterhin, so der Einwendungsführer müssten qualifiziert gestaltete, verkehrssichere Übergänge über die Gleisanlagen und über die Bundesstraße geschaffen werden, um zukünftig für die westlich des Plangebietes liegenden Siedlungsflächen auf günstigstem Wege neue Zugänge zum Sondergebiet zu schaffen. Der Markt erwiderte, er werde hier mit der Bahn und dem Staatlichem Bauamt Kontakt aufnehmen, wie unter diesem Aspekt die örtlichen Verhältnisse verbessert werden könnten.

Angeregt wurde letztlich die Einrichtung einer neuen ÖPNV-Haltestelle im direkten Nahbereich des Sondergebietes. Der Markt sicherte zu, diesbezügliche Belange mit dem LRA Erlangen-Höchststadt und dem Liniennetzbetreiber zu diskutieren.

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

Folgende Behörden/Träger, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, verzichteten vollständig auf die Abgabe einer Stellungnahme:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg
- Landesbund für Vogelschutz, Nürnberg-Fürth-Erlangen-Höchststadt, Nürnberg
- Verein für Landschaftspflege und Naturschutz in Bayern, Regionalbeauftragte Mittelfranken, Fr. Dr. Hauser, Marloffstein
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH, Nürnberg
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwabachgruppe, Eckental
- Abwasserverband Schwabachtal, Uttenreuth
- Kreisbrandrat Landkreis ERH, Matthias Rocca, Herzogenaurach
- Freiwillige Feuerwehr Forth, Forth
- Kreisheimatpflegerin Dr. Bettina Keller, Obermichelbach

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch lediglich verbunden mit dem Hinweis, dass mit der Planung Einverständnis bestände:

- Landratsamt Erlangen-Höchststadt, Schreiben vom 29.05.2018, Sachgebiet 24 - Öffentlicher Personennahverkehr, Sachgebiet 41 - Kommunale Abfallwirtschaft, Sachgebiet 52 - Tiefbau
- Bayerischer Bauernverband, Herzogenaurach, Schreiben vom 28.05.2018
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg, Schreiben vom 29.05.2018
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München, Schreiben vom 07.05.2018

Von folgenden Behörden/Trägern wurden Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen, Hinweisen, Anregungen und/oder Bedenken/Einwänden abgegeben:

Landratsamt (LRA) Erlangen-Höchststadt (ERH), Sachgebiet (SG) 62.1 „Bauamt I, Wohnraumförderung“, Schreiben v. 29.05.2018

Es wurde empfohlen, die im Umweltbericht enthaltenen Ausführungen zur Alternativenprüfung auch in die Begründung aufzunehmen. Der Markt kam dieser Empfehlung nach.

LRA ERH, SG 40.2 „Immissionsschutz“, Schreiben v. 25.05.2018

Es wurde mitgeteilt, gegen die Planung beständen keine Einwände. Hingewiesen wurde, darauf, dass in Folge der festgesetzten Emissionskontingente zukünftige Weiterentwicklungen am Standort mit ebenfalls sinnvollen Emissionskontingenten nicht mehr möglich seien.

Die Hinweise zu den Emissionskontingenten wurden durch den Markt zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt sei dem Markt bekannt. Die Festsetzungen sowie das vorliegende schalltechnische Gutachten würden jedoch unter diesem Aspekt unverändert bleiben, so der Markt in seiner Abwägungsentscheidung. Erweiterungen wären auch zukünftig in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde möglich und zulässig, sofern zukünftige Betriebe, Einrichtungen und Nutzungen mit ihren Emissionskontingenten 6 dB(A) unter den Emissionsrichtwerten der TA-Lärm blieben.

LRA ERH, SG 40.1 „Umweltamt“, Schreiben v. 23.05.2018

Es wurde mitgeteilt, gegen die Planung beständen keine Einwände, lediglich zwei Anregungen wurden übermittelt. Zum einen sollten die in der Begründung vorhandenen Aussagen zur Machbarkeit von Erdwärmesonden mit dem WWA Nürnberg abgesprochen werden. Zum anderen bestände nach Einschätzung des LRAs könne die sehr restriktiv formulierte Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Auffüllmaterial gelockert werden. Der Markt sicherte zu, beide Anregungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

LRA ERH, SG 40.2 „Naturschutz“, Schreiben v. 17.05.2018

Es wurde mitgeteilt, mit der vorgelegten saP bestände Einverständnis. Die Ergebnisse der noch ausstehenden artenschutztechnischen Bestandsbegehungen müssten jedoch noch abgewartet und in die saP eingearbeitet werden. Der Markt sichert darauf hin, die Ergebnisse der letzten Begehungen einzuarbeiten und auf dieser Grundlage ein abschließendes Gesamtfazit zu ziehen.

Weiterhin, so das LRA bestände mit der vom Markt vorgenommenen Eingriffs-/Ausgleichsermittlung Einverständnis. Die bislang noch fehlenden Angaben zu den Ausgleichsflächen müssten im weiteren Planungsprozess jedoch noch eingearbeitet werden. Der Markt sicherte dies zu.

Das LRA wies darauf hin, dass die Planung ausreichende Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung vorsehen müsse. In die Begründung müssten Angaben über die geplante Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild aufgenommen werden. Entsprechende Randeingrünungsflächen könnten bei ausreichender Größe dann auch als Ausgleichsflächen anerkannt werden. Der Markt erwiderte, seine Planung sähe bereits entsprechende Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und zur Einbindung in das Landschaftsbild vor. Über das vorliegende Maß hinaus ständen keine weiteren Randeingrünungsflächen zur Verfügung. Aufgrund ihrer geringen Größe habe er von einer Ausweisung als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche daher abgesehen.

LRA ERH, SG 13 „Klimaschutz“, Schreiben v. 29.05.2018

Begrüßt wurden die in den vorgelegten Planunterlagen bereits enthaltenen Ausführungen zum Thema Dach-/Fassadengestaltung, Klimaschutz, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie und hinsichtlich der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima sowie zu dessen Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels. Diese Ausführungen nahm der Markt zur Kenntnis.

Gefordert wurde die Festsetzung einer ausreichenden Anzahl von Fahrradstellplätzen, von Ladesäulen und gesondert markierten Stellplätzen für Elektroautos sowie von Ladestation für E-Bikes. Der Markt teilte mit, derartige Festsetzungen seien vorliegend nicht zulässig, da nicht durch den Festsetzungskatalog des BauGBs legitimiert. Darüber hinaus handle es sich auch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Jedoch sicherte der Markt zu, entsprechende Hinweise in die Planbegründung aufzunehmen.

Weiterhin wies das LRA auf die Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen städtebaulicher Verträge hin. Hier könnte die Umsetzung vieler klimarelevanter Belange verbindlich geregelt werden. Der Markt erwiderte, dies sei ihm bekannt.

Abschließend übermittelte das LRA mehrere Links zu Best-Practice-Beispielen ökologisch und klimatechnisch besonders nachhaltig ausgeführter Einkaufsmärkte. Der Markt nahm diese Beispiele als nachrichtliche Hinweise in seine Begründung auf.

LRA ERH, SG 61.2 „Führerschein- und Zulassungswesen, Verkehrssicherheit, Schreiben v. 18.05.2018

Der Markt wurde aufgefordert, die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg und die darin formulierten Auflagen zu beachten. Darüber hinaus müsse die Querung des bestehenden Geh-/Radweges im Bereich der neu

geplanten Sondergebietszufahrt in gesicherter Form erfolgen. Der Markt sicherte zu, beide Punkte im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

LRA ERH, SG 71 „Gesundheitsamt“, Schreiben v. 22.05.2018

Es wurde mitgeteilt, aus hygienischer Sicht beständen keine Einwände. Die Trinkwasserversorgung sei nicht betroffen. Der Markt nahm diese Hinweise zur Kenntnis.

Regierung von Mittelfranken, Ansbach, Schreiben v. 22.05.2018

Umfangreich zitiert wurden die maßgebenden im Landesentwicklungsprogramm Bayern niedergelegten und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Ziele der Raumordnung. Im Ergebnis sei festzustellen, dass die vorgelegte Planung den Zielen der Raumordnung entspreche und mit der vorgelegten Planung aus landesplanerischer Sicht Einverständnis bestände. Der Markt nahm dies zur Kenntnis und verwies auf seine gleichlautenden Ausführungen, Argumentationen und Bewertungen in der Begründung.

Planungsverband Region Nürnberg, Regionsbeauftragter, Nürnberg, Schreiben v. 30.04.2018

Die Stellungnahme war weitgehend identisch mit der der Regierung von Mittelfranken (s. oben). Auf die vorhergehenden Ausführungen wird verwiesen. Die dortigen Ausführungen gelten hier sinngemäß

Wasserwirtschaftsamt (WWA) Nürnberg, Nürnberg, Schreiben v. 23.05.2018

Zunächst übermittelte das WWA Angaben zur Bodenqualität der örtlich überplanten landwirtschaftlichen Nutzflächen, die der Markt anschließend der Vollständigkeit halber in seine Begründung übernahm. Der Erhalt der örtlichen Böden, so das WWA, müsse angestrebt werden. Sei dies nicht möglich, müssten unvermeidbare Beeinträchtigungen weitestmöglich minimiert und kompensiert werden. Der Markt erwiderte, er habe die Inanspruchnahme von Grund und Boden gegenüber früheren, deutlich umfangreicheren Planungsüberlegungen bereits drastisch reduziert. Darüber hinaus seien Festsetzungen getroffen, die insbesondere dem Schutzgut Boden zu Gute kämen.

Weiterhin teilte das WWA mit, die Flächen des Plangebietes lägen nicht in den wasserrechtlich genehmigten Flächen gemäß der abwassertechnischen Entwürfe des Abwasserzweckverbandes Obere Schwabach. Neubauf Flächen könnten erst dann ausgewiesen werden, wenn eine ordnungsgemäße Entwässerung nachgewiesen sei. Zudem müssten konkrete Angaben zur künftig erwarteten Schmutzwasserqualität und -quantität gemacht werden. Der Markt erwiderte, die Durchführung planerischer und rechnerischer Nachweise bzw. notwendiger Wasserrechtsverfahren sei zwischenzeitlich veranlasst/ angestoßen worden. Darüber hinaus habe der Markt in Zusammenarbeit mit dem für die Schmutzwasserentsorgung zuständigen Planungsbüro Schneeberger/Kraus festgelegt, dass sowohl die Schmutzwassermengen des Gebietes gemäß „Rahmenplan Forth-Süd“ als auch die des vorliegenden Sondergebietes dem RÜB 20 E zugeführt werden sollen.

Der Markt habe an der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Schmutz-/ Mischwasserkanalisation keinen Zweifel und insofern auch nicht daran, dass es hier



in Folge der Schmutzwassereinleitung aus den Flächen des vorliegend zu beurteilenden Plangebietes zu einer Überlastung o. ä. kommen könnte. Er begründe dies wie folgt: Der vorliegende und aktuelle Generalentwässerungsplan berücksichtige im Bereich der Rahmenplanung für „Forth-Süd-Gesamt“ umfangreiche Flächenneuweisung, die bislang (noch) nicht bebaut würden und im vorliegenden Umfang auch nicht bebaut werden würden. Verwiesen wurde hier u. a. auf das derzeit laufende Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungs-/ Landschaftsplanes, der im Bereich Fort-Süd (Änderungsbereich 6. der laufenden FNP-Änderung) die Rücknahme von mehr als 1,10 ha Wohnbauflächen und stattdessen die Ausweisung öffentlicher Grünflächen gleichen Umfangs vorsähe. Alleine vor diesem Hintergrund könne eine Überlastung definitiv ausgeschlossen werden. Der Markt sähe sich in seiner diesbezüglichen Einschätzung auch dadurch bestätigt, dass sich der zuständige Abwasserverband bislang hinsichtlich der vorliegenden Planung nicht negativ geäußert hätte.

Konkrete Angaben zum Schmutzwasseranfall (Abflüsse, Konzentrationen, Frachten etc.) könnten im vorliegenden Planfall nicht gemacht werden, zumal es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handle. Die Abflüsse, Abflussmengen, Frachten usw. würden sich im für Einzelhandelsvorhaben typischen Rahmen bewegen und sich im Wesentlichen aus den Abwässern der Kunden- und Mitarbeiter Toiletten sowie aus den Abwässern in Folge der Reinigung künftiger Gebäude (Verkaufsflächen, Fleischtheken usw.) zusammensetzen. Insofern müsse weitgehend von Abwässern ausgegangen werden, die sich nicht wesentlich von Abwässern unterscheiden, die auch in Wohngebieten anfallen würden. Zudem handle es sich ausschließlich um die Ansiedlung eines Betriebes, der auch nur zur Tagzeit betrieben würde. In der Nachtzeit würden insofern im Allgemeinen keine Schmutzwässer anfallen.

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürth, Fürth, Schreiben v. 23.05.2018

Es wurde mitgeteilt, aus landwirtschaftlicher Sicht beständen keine Einwände. Um Berücksichtigung agrarstruktureller Belange auch im Rahmen der Auswahl und Festsetzung der externen Ausgleichsflächen wurde gebeten. Der Markt sicherte dies zu. Auch aus forstwirtschaftlicher Sicht wurden keine Einwände erhoben.

Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Mittelfranken, Ansbach, Schreiben v. 07.05.2018

Es wurde mitgeteilt, es beständen keine Bedenken gegen die Planung. Im Plangebiet wären derzeit keine Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz anhängig. Von einer weiteren Verfahrensbeteiligung könne daher abgesehen werden. Der Markt nahm dies zur Kenntnis und teilte mit, von einer weiteren Beteiligung abzusehen.

Bund Naturschutz in Bayern e. V., Ortsgruppe Eckental, Schreiben v. 01.06.2018

Gefordert wurden geeignete örtliche und überörtliche Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer. Die Lage des Plangebietes sei unter diesem Aspekt schlecht gewählt. Der

Markt teilte mit, der vorliegende Bauleitplan sei nicht das geeignete Mittel, um grundsätzliche verkehrsinfrastrukturelle Überlegungen zu lösen, insbesondere nicht, wenn es auch um die Verbesserung der Erschließung anderer Ortsteile gehe.

Weiterhin wäre - so der Verein - insbesondere die Anbindung des Sondergebietes für Fahrradfahrer trotz vorbeiführendem Radweg höchst gefährlich, da ein Fahrradweg aus Richtung Forth fehle. Bereits bei der Aufstellung des Bauungsplanes müsse der Markt daher geeignete Maßnahmen zu Gunsten der Fußgänger und der Radfahrer ergreifen. Der Markt erwiderte, der derzeit am Südrand der Bundesstraße B 2 (Forther Hauptstraße) bereits bestehende Geh-/Radweg werde die künftige Zufahrt zum Sondergebiet kreuzen. An dieser bislang noch nicht vorhandenen Grundstücksein-/ausfahrt würden sich zukünftig die Nutzer des Geh-/Radweges (Fußgänger/Radfahrer) mit dem ein- und ausfahrenden Verkehr des Einzelhandelsbetriebes (Kunden, Personal-, Ver-, Entsorgungsverkehr, Anlieferung usw.) kreuzen. Der Markt sei sich dieser neuen Situation bewusst und ebenso der Tatsache, dass mit sich kreuzende Verkehrsströmen grundsätzlich immer eine Erhöhung des Konfliktpotenzials (Unfälle, Zusammenstöße usw.) verbunden sein könnte. Hierbei handle es sich jedoch nicht um ein spezifisches und/oder besonderes Einzelproblem des vorliegend maßgebenden Betrachtungsfalles. Derartige Situationen entstünden regelmäßig bei der Realisierung vergleichbarer Vorhaben an anderer Stelle. Auch aus diesem Grund hätte der Markt von Anfang mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg im Austausch gestanden, täte dies immer noch und prüfe parallel außerhalb zum Bauleitplanverfahren planerische Lösungswege, mit deren Hilfe eine richtlinienkonforme, sichere und weitestmöglich optimierte Querung des Geh-/Radweges im Kreuzungsbereich mit der künftigen Grundstücksein-/ausfahrt gewährleistet werden könnte. Die Festsetzung konkreter baulicher Maßnahmen, Beschilderungen, Straßenmarkierungen/-linierungen o. ä. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hingegen - so wie von den Einwendungsführern gefordert - sei planungsrechtlich unzulässig. Hierfür böte der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlagen. Jedoch hätte der Markt bereits vorausschauend großflächig diejenigen Flächen in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, von denen nach derzeitigem Ermessen (eine Ausführungsplanung liegt naturgemäß noch nicht vor) davon auszugehen wäre, dass sie in Folge der baulichen Umgestaltung und Anpassung des Geh- und Radweges sowie der neu geplanten Grundstückszufahrt im Einmündungsbereich an die B 2 benötigt würden, um künftig verkehrssichere Verhältnisse schaffen zu können. Bereits derzeit würden aus Richtung Nordosten (Forth) kommende Fahrradfahrer den am Südrand der B 2 verlaufenden Geh-/Radweg intensiv nutzen. Sie kreuzten innerhalb der Ortslage (innerhalb des Ortschildes) auf den Geh-/Radweg und würden dann in Richtung Südosten aus der Ortslage heraus fahren. Außerhalb der Ortslage, demnach auf der freien Strecke der B 2 sei die Nutzung von Fahrrädern aber bekanntermaßen unzulässig. Demnach könne ausgeschlossen werden, dass aus Richtung Forth kommende Fahrradfahrer zukünftig entlang der B 2 bis zur neu herzustellenden Linksabbiegespur in das Sondergebiet hineinfahren. Daher könne der Markt Eckental auch unter diesem Aspekt gegenüber dem Status Quo keine signifikante, zwingend mit dem Sondergebiet in Verbindung stehende Zunahme der Gefährdungslage für Fahrradfahrer erkennen.

Weiterhin forderte der Verein die verbindliche Festsetzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Energiesparmaßnahmen zu fordern. Der Markt erwiderte, die verbindliche Festsetzung von Photovoltaikanlagen .o. ä. im Rahmen der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sei nur mit einer entsprechenden städtebaulichen Begründung zulässig. Da derartige Festsetzungen einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte von Bauherren, Vorhabenträgern, Grundstückseigentümern usw. darstellen würden, ginge damit ein besonders hoher Rechtfertigungsaufwand einher. Derartige besondere, städtebauliche Rechtfertigungsgründe wären u. a. dann gegeben, wenn besondere topographische Situationen vorlägen (z. B. Lage des Plangebietes am Hang, innerhalb einer Frischluftleitbahn, in einem stark inversionsgefährdeten und schadstoffbelasteten Kessel o. ä.) oder wenn es sich um eine Kommune mit einem besonderen Charakter handele (z. B. Kurort, Luftkurort, Lage in einem Biosphärenreservat o. ä.). Der Markt könne solche spezifischen, besonderen städtebaulichen Gründe im vorliegenden Fall jedoch nicht erkennen. Um hier keine planungsrechtlich relevanten Fehler zu begehen, hätte der Markt daher von entsprechenden Festsetzungen aus Gründen der Rechtssicherheit abgesehen. Er habe diesbezügliche Belange jedoch anderweitig berücksichtigt, indem er die künftigen Bauherren/Grundstückseigentümer über einen städtebaulichen Vertrag (Erschließungssicherungsvertrag) zur Errichtung und zur Nutzung von Photovoltaikanlagen verpflichtet habe.

Abschließend forderte der Verein den Bau einer Tiefgarage, um auf diese Weise den Flächenverbrauch zu reduzieren. Der Markt erwiderte, sich mit diesem Belang auseinandergesetzt zu haben und verwies auf seine diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht. Darüber hinaus wurde aufgezeigt, in welchem Umfang ursprüngliche Planungsüberlegungen am Standort flächentechnisch reduziert worden seien. Eine mehrgeschossige Bauweise inkl. Tiefgarage/Parkhaus) am vorliegend maßgebenden Standort sei hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschafts-/Siedlungsbild“ nicht zu befürworten.

Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle Nürnberg, Schreiben v. 01.06.2018

Es wurde mitgeteilt, die Belange des EBAs wären durch die Planung nicht berührt. Rein vorsorglich wurde auf die von den benachbarten Gleisanlagen ausgehenden Immissionen, hier insbesondere Schall, Erschütterungen oder Staub, hingewiesen. Der Markt erwiderte, diesen Belang bereits erkannt und berücksichtigt zu haben und verwies auf entsprechende Ausführungen und Hinweise in seiner Begründung.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München, Schreiben v. 07.05.2018

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und durch die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wurde hingewiesen sowie darauf, dass auch künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, der DB weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen gewährt werden müsse. Der Markt nahm diese Hinweis zur Kenntnis und verwies auf seine diesbezüglich relevanten,

gleichlautenden Ausführungen in der Planbegründung. Diesbezügliche Belange wären erkannt und berücksichtigt.

Industrie- und Handelskammer für Mittelfranken, Nürnberg, Schreiben v. 23.05.2018

Es wurde mitgeteilt, gegen die Planung beständen keine grundsätzlichen Einwände. Zum Schutz von Grund und Boden solle geprüft werden, in wie weit nicht auch eine mehrgeschossige Bauweise (inkl. Parkhaus, Tiefgarage) realisiert werden könnte. Darüber hinaus sollten Maßnahmen der Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen werden (vorbeugender Hochwasserschutz, Luftreinhaltung, Klimaschutz usw.).

Der Markt erwiderte, sich mit diesem Belang auseinandergesetzt zu haben und verwies auf seine diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht, die er noch deutlicher herausarbeiten werde. Darüber hinaus wurde aufgezeigt, in welchem Umfang ursprüngliche Planungsüberlegungen am Standort flächentechnisch reduziert worden seien. Eine mehrgeschossige Bauweise am vorliegend maßgebenden Standort sei hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschafts-/Siedlungsbild“ nicht zu befürworten. Weiterhin verwies der Markt auf seine getroffenen Festsetzungen u. a. zum Thema Fassadenbegründung, zur Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, die den von der IHK angesprochenen schutzwürdigen Belangen zu Gute kämen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg, Schreiben v. 18.05.2019

Die Telekom verwies hinsichtlich der Ausführung von Gehölzpflanzungen in Leitungsnähe auf die hierbei dann zu berücksichtigenden Vorgaben, Merkblätter usw. Der Markt erwiderte, diesbezügliche Belange seien erkannt und berücksichtigt, wie bereits den entsprechenden Ausführungen in der Planbegründung zu entnehmen gewesen wäre.

4.3 Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Private Stellungnahme, Markt Eckental, Schreiben v. 21.09.2018

Es handelte sich um den gleichen Einwendungsführer, der bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben hatte. Daher bezog sich der Einwendungsführer zunächst auf seine erste Stellungnahme.

Im Wesentlichen wurden in der zweiten Stellungnahme die gleichen Einwände, Hinweise und Anregungen erneut vorgebracht. Es wurde eine optimierte Anbindung des Plangebietes für Fußgänger und für Radfahrer gefordert und in diesem Zusammenhang Maßnahmen, die sich auf den gesamten Ortsteil Forth erstrecken. Der Markt nahm diese Ausführungen zur Kenntnis und teilte mit, dass ein Bauleitplanverfahren wie das vorliegende nicht das geeignete Mittel wäre, um eine den Fußgänger- bzw. Radverkehr betreffende, grundsätzliche, verkehrsinfrastrukturelle Neukonzeptionierung für die gesamte Ortslage von Forth zu erarbeiten und abzubilden. Es läge in der Natur der Sache, dass der Geltungsbereich eines nur wenige Grundstücke umfassenden Bebauungsplanes nicht von allen Punkten des Gemeindegebietes aus gleich gut



zu erreichen sei, egal ob mit dem Pkw, zu Fuß oder mit der Fahrrad. Unabhängig davon - so der Markt weiter - würde er die gegebenen Hinweise und Anregungen aufgreifen und prüfen, wie die Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer zukünftig weiter verbessert werden könnte.

Weiterhin übermittelte der Einwendungsführer umfangreiche textliche und planerische Überlegungen und Anregungen zur Realisierung einer neuen Bahn- und Bundesstraßenquerung zur verbesserten Anbindung von Forth-West an das Plangebiet. Der Markt erwiderte, er nähme die Gedanken, Vorschläge und Hinweise zur Kenntnis, würde diese prüfen bzw. bei seinen eigenen Überlegungen zum weiteren Vorgehen berücksichtigen. Im Übrigen verwies der Markt auf seine vorhergehenden Beschlüsse zu diesem Thema. Er wies darauf hin, dass es bei Umsetzung der geplanten Ortsumgehung ohnehin zu einer Herabstufung der Bundesstraße kommen werde und damit dann auch zu einer Abnahme der Verkehrsströme und Verkehrszahlen entlang der Forther Hauptstraße insbesondere in dem betrachtungsrelevanten Abschnitt. In diesem Kontext stiegen ggf. dann auch die Chancen zur baulichen Verwirklichung einer neuen Querungshilfe.

Private Stellungnahme, Nürnberg, Schreiben v. 01.11.2018

Eingewendet wurden mit dem Betrieb eines Einkaufsmarktes einhergehende Belästigungen durch Müllreste usw., die Ungeziefer, Mäuse o. ä. anziehen und damit zu einer Beeinträchtigung der an den Geltungsbereich angrenzenden Nachbargrundstücke führen würden. Der Markt verwies in diesem Zusammenhang auf seine diesbezüglich relevanten Ausführungen im Umweltbericht (s. Kap. 2.2.5 "Auswirkungen in Folge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung" sowie Kap. 2.2.6 "Auswirkungen der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt"). Der Markt habe diesbezügliche Belange als prüfrelevant erkannt und sich damit auseinandergesetzt. Im Ergebnis sei festzustellen, dass eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken in der eingewendeten Form nicht befürchtet werden müssten. Der Markt Eckental verfüge zunächst über ein qualifiziertes und strukturiertes Müllentsorgungssystem. Hinzu käme, dass der Grundstückseigentümer/Betreiber des künftigen Einkaufsmarktes gemäß den gesetzlichen Vorgaben, Richtlinien und Verordnung die Sauberkeit und Reinheit der gesamten Betriebsflächen ununterbrochen zu gewährleisten habe, d. h. ihm obläge der sachgemäße Umgang mit Abfällen und Abwässern. Diesen Umgang habe er im Rahmen eigenorganisatorischer Maßnahmen sowie mittels entsprechender Einrichtungen sicherzustellen. Unter wertender Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen sei ein ungelöster Konflikt bzw. ein nicht lösbarer Konflikt in Folge der vorliegenden Planung zu verneinen.

Weiterhin verwies die Einwendungsführerin auf mehrere andere Standorte in Forth, die für die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes deutlich besser geeignet wären, als der vorliegend gewählte und stellte insofern auf den Aspekt der Alternativenprüfung ab. Der Markt erwiderte, er habe sich gemäß den gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen der Umweltprüfung im gebotenen Umfang mit der Alternativenprüfung auseinandergesetzt und verwies auf seine diesbezüglich relevanten Ausführungen im Umweltbericht (Teil B.), Kapitel 2.5 („In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“).



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

Folgende Behörden/Träger, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, verzichteten vollständig auf die Abgabe einer Stellungnahme:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg, Nürnberg
- Landesbund für Vogelschutz, Regionalgeschäftsstelle Nürnberg-Fürth-Erlangen-Höchststadt, Nürnberg
- Verein für Landschaftspflege und Naturschutz in Bayern, Regionalbeauftragte Mittelfranken, Fr. Dr. Hauser, Marloffstein
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwabachgruppe, Eckental
- Kreisbrandrat Landkreis ERH, Matthias Rocca, Herzogenaurach
- Freiwillige Feuerwehr Forth, Forth
- Kreisheimatpflegerin Dr. Bettina Keller, Obermichelbach

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch lediglich verbunden mit dem Hinweis, dass mit der Planung Einverständnis bestände:

- Landratsamt Erlangen-Höchststadt, Sachgebiete (SG) 40 Umweltamt und SG 13 Klimaschutz, jeweils Schreiben vom 19.09.2018
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Fürth, Bereich Forsten, Erlangen, Schreiben vom 06.09.2018
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth, Bereich Landwirtschaft, Fürth, Schreiben vom 06.09.2018
- Bayerischer Bauernverband, Außenstelle Herzogenaurach, Schreiben vom 04.09.2018

Von folgenden Behörden/Trägern wurden Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen, Hinweisen, Anregungen und/oder Bedenken/Einwänden abgegeben:

LRA ERH, SG 62.1 „Bauamt I, Wohnraumförderung“, Schreiben v. 19.09.2018

Es wurde empfohlen den bisherigen unteren Höhenbezugspunkt (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) für die Höhenlage künftiger Hauptgebäude zu ändern (Oberkante Rohdecke Erdgeschoss).

Der Markt kam dieser Empfehlung nach und passte die textliche Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.2.3 empfehlungsgemäß an.

Weiterhin übermittelte das LRA Hinweise, in welcher Form und wann die zugeordneten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen mittels eines städtebaulichen Vertrages abgesichert sein müssten. Der Markt nahm die Hinweise zur Kenntnis, teilte mit, der Sachverhalt wäre ihm bekannt und würde entsprechend berücksichtigt. Der Vollständigkeit halber wurden die vom LRA übermittelten Hinweise in die Begründung bzw. in den Umweltbericht integriert/ergänzt.

LRA ERH, SG 40.2 „Immissionsschutz“, Schreiben v. 27.08.2018

Das SG 40.2 teilte dem Markt mit, entgegen den in der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung vorgenommenen Einstufungen der Ausgangsbedingungen der an das Plangebiet angrenzenden Flächen in Teilen zu anderen Bewertungen gekommen zu sein (statt Mischgebiet Wohngebiet). Diese Bewertungen sollten in das Schallgutachten aufgenommen werden. Auf dieser Grundlage sollten die durchgeführten Rechengänge wiederholt werden. Der Markt kam dieser Forderung nach, passte die schalltechnische Untersuchung gemäß den Vorgaben des SG 40.2 an und wiederholte sämtliche Rechenläufe. Im Ergebnis war/ist festzustellen, dass eine Änderung der getroffenen schallschutztechnischen Festsetzungen nicht notwendig wurde.

LRA ERH, SG 40.2 „Naturschutz, Schreiben v. 17.08.2018

Dem Markt wurde mitgeteilt, mit der vorgelegten saP bestände Einverständnis, ebenso mit der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsermittlung. Den ausgewählten externen Ausgleichsflächen sowie den dort vorgesehenen Maßnahmen wurde zugestimmt. Der Markt nahm diese Ausführungen zur Kenntnis.

LRA ERH, SG 73 „Gesundheitsamt, Schreiben v. 17.08.2018

Auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme wurde verwiesen (s. hierzu Ausführungen in Kap. 4.2 „Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“).

Es folgten Hinweise zur potenziell geplanten Errichtung von Zisternen sowie zur potenziellen Verwendung giftiger Pflanzen im öffentlichen Raum. Der Markt nahm die Ausführungen zur Kenntnis und verwies auf diesbezüglich bereits vorhandene Ausführungen zu den Zisternen in der Begründung bzw. darauf, die Hinweise zur Pflanzenverwendung im Rahmen der Bauausführung und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Weiterhin bat das SG 73 um Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde und des WWAs. Der Markt antwortete, beide Stellen wären beteiligt und gehört worden. Diesbezüglich Belange seien berücksichtigt.

WWA Ansbach, Ansbach, Schreiben v. 13.09.2018

Das WWA übermittelte umfangreiche Hinweise hinsichtlich der geplanten Schmutz- und Regenwasserentsorgung. Der Markt nahm diese zur Kenntnis und sicherte zu, diese im Rahmen der anstehenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei der Ausführungsplanung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Staatliches Bauamt Nürnberg, Nürnberg, Schreiben v. 19.09.2018

Das Staatliche Bauamt stimmt der vorgelegten Planung grundsätzlich zu. Zur Vermeidung potenzieller Verwirrungen wurde darum gebeten, die in der Planzeichnung nachrichtlich enthaltenen/dargestellten Flächenaufteilungen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen zu löschen. Der Markt teilte mit, hiervon abzusehen, da solche Verwirrung aufgrund entsprechender Hinweise in der Begründung und auf der Planurkunde hinsichtlich der Unverbindlichkeit dieser Darstellungen ausgeschlossen wäre. Weiterhin übermittelte das

Bauamt Hinweise zur Dimensionierung künftiger Sichtdreiecke im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt in die Bundesstraße. Der Markt nahm diese Ausführungen zur Kenntnis.

Bund Naturschutz in Bayern e. V., Ortsgruppe Eckental, Schreiben v. 20.09.2018

Der Verein verwies auf seine im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung abgegebene Stellungnahme und teilte mit, an dieser unverändert festzuhalten. Der Markt erwiderte hierzu seinerseits, er halte an seinen damals gefassten Beschlüssen zu dieser ersten Stellungnahme unverändert fest (s. hierzu Ausführungen in Kap. 4.2 „Frühzeitige Behörden-/ Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“).

Deutsche Bahn AG, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München, Schreiben v. 09.08.2018

Die DB teilte mit, gegen die Planung keine Bedenken/Einwände zu haben und wies nochmals auf ggf. durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb verursachte Immissionen hin. Der Markt nahm das Einvernehmen zur Kenntnis und erwiderte, entsprechende Aussagen zu Bahnemissionen seien in der Begründung bereits enthalten.

Abwasserzweckverband Obere Schwabach, Markt Igensdorf, Schreiben v. 10.08.2018

Der Markt wurde darüber informiert, dass nach Einschätzung des Zweckverbandes die Plangebietsflächen problemlos an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen und vom Becken RÜB 20-E bewältigt werden könnten. Abschließende Details müssten im Rahmen der künftigen Schmutzfrachtberechnung geklärt werden. Der Markt nahm diese Aussagen zur Kenntnis.

5. ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG

Bereits in Kapitel 1 („Anlass der Planung und Kurzbeschreibung“) wurde ausgeführt, welche Gründe zur Überplanung der Geltungsbereichsflächen geführt haben. Die dort gemachten Ausführungen gelten an dieser Stelle analog.

Die Alternativenprüfung im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes beschränkt sich auf solche Alternativen, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des BBPs/GOPs berücksichtigen. Zu prüfen sind mithin allein die sog. plankonformen Alternativen.

Nicht erforderlich sind Überlegungen, ob unter Umweltaspekten für den betroffenen Bereich andere Nutzungsausweisungen in Betracht kommen, etwa die Ausweisung naturnaher Flächen anstelle von Sondergebietsflächen.

Zu den anderweitigen Planungsmöglichkeiten i. S. v. Nr. 2 d) der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB gehört auch die Möglichkeit zur alternativen konzeptionellen Ausgestaltung des BBPs/GOPs. Insoweit hat der Umweltbericht sich etwa auch damit zu befassen, ob mit Rücksicht auf das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft oder unter Aspekten des Immissi-

onsschutzes und Denkmalschutzes die konkrete Ausgestaltung des Plans ohne wesentliche Abstriche an den gemeindlichen Planzielen im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange verträglicher ausgestaltet werden kann. Der Plangeber muss dann sich die ihm aufdrängenden oder naheliegenden Alternativen in die Abwägung einzustellen. Dies gilt vor allem bei einer naheliegenden Alternativlösung, mit der die Ziele unter geringeren Opfern an entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen verwirklicht werden können.

Die vorliegende Planung bedarf bei einer Eingriffswirkung in nachteilig betroffene Belange einer Rechtfertigung. Dies ist im Zuge der vorliegenden Begründung (s. gesonderter Teil A.) geschehen. Alternativen, die vor dem Hintergrund der gemeindlichen Zielkonzeption eindeutig weniger eingreifen, verdienen in der Planung daher den Vorrang. Das gilt allerdings nur dann, wenn sich diese Zielkonzeption dadurch gleich gut verwirklichen lässt. Der Markt hat unter diesem Aspekt grundsatzgemäß gehandelt. Dies wird aus den vorhergehenden Ausführungen des Umweltberichtes deutlich. Der Markt hat hierbei insgesamt seine grundsätzliche planerische Zielkonzeption nicht aus den Augen verloren.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Der Markt setzt sich seit mehreren Jahren (seit 09/2014) mit Überlegungen zur Aufplanung der Flächen am südlichen Ortseingang von Forth auseinander. Gegenüber früheren Planungsüberlegungen (s. beispielhaft nachfolgende Abb. 1) hat der Markt seine städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen in diesem Bereich von Art und Umfang her auf das nunmehr vorliegende Maß reduziert.



Abb. 1: Darstellung alternativer, früherer, zwischenzeitlich verworfener Planungsüberlegungen im Bereich „Forth Süd“ (Darstellung genordet, o. M. Quelle: Markt Eckental)

Der Vergleich zwischen früheren Plankonzepten und dem nunmehr vorliegenden BBP/GOP belegt, dass der Markt Eckental grundsatzgemäß gehandelt hat. Hinzu kommen die getroffenen Festsetzungen, die insbesondere den Belangen des Natur-, Landschaftsschutzes sowie des Schutzgutes „Mensch“ zugutekommen.

Vorrangig wurden zunächst Eingriffe vermieden (Reduzierung des Eingriffsumfangs). Der Plangeber hat sich unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes während des Planungsprozesses gegenüber früheren Plankonzepten dazu entschieden, u. a. den ursprünglichen Umfang an Bau und Verkehrsflächenausweisungen sowie an Verkaufsflächen zu reduzieren.

Demnach wurden hier alternative Planungsmöglichkeiten geprüft und zu Gunsten von Natur und Landschaft umgesetzt.

Die mit den vorliegenden Unterlagen formulierten städtebaulichen Entwicklungsinteressen spielen hinsichtlich der Alternativenprüfung eine bedeutsame Rolle. Vor diesem Hintergrund gilt der Grundsatz der Alternativenabwägung mit Blick auf naturschutzrechtliche oder umweltschützende Belange aber nicht absolut. So ist der Plangeber bei der fachplanungsrechtlichen Entscheidung auch durch § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht zur Wahl der ökologisch günstigsten Planungsalternative verpflichtet. Eine solche Verpflichtung ergibt sich auch nicht im Hinblick auf andere umweltschützende Belange. Jedoch vertritt der Markt Eckental die Auffassung, auch vor diesem Hintergrund eine ausgewogene Planung vorgelegt zu haben, die einen tragfähigen Kompromiss zwischen allen wesentlichen Belangen und Interessen (Interessen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes, Belange des Siedlungsbildes, Belange der Wasserwirtschaft, der Denkmalpflege und des Verkehrswesen, Belange von Freizeit und Erholung sowie wirtschaftliche Interessen) darstellt.

Zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeit gehört auch die Untersuchung der sog. „Nullvariante“. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet aus. Eine „Nulllösung“ stellt für den Markt Eckental keine Alternative dar, da er im Rahmen seiner Abwägung davon überzeugt ist, dass die Ziele/Vorteile der Planung unvermeidbare Eingriffe/Nachteile rechtfertigen. Nur auf Grundlage der vorliegenden Planung kann eine ortsnahe Versorgung der Forther Bevölkerung sichergestellt werden.

Mittels der vorliegenden Entwurfsplanung kann langfristig eine geordnete städtebauliche Erweiterung innerhalb der Geltungsbereichsflächen bzw. zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und der vorliegend geplanten Erweiterung erreicht und dauerhaft sichergestellt werden.

Fazit: Der Markt vertritt die Auffassung, seinen Planungsstandpunkt umfassend und konkret begründet und dargestellt zu haben. Er kann insofern nicht erkennen, wie die unvermeidbaren baubedingten Eingriffe durch eine andere Lösung vermieden bzw. weiter hätten reduziert werden können.

Aufgestellt:
Dipl.-Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Bamberg, den 29.10.2019
G:\ECK1706\Bauleitplanung\Bebauungsplan\Zusammenfassende Erklärung, Stand: 29.10.2019



Höhnen & Partner

INGENIEURKAMMERGESSELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

