



# Markt Eckental

---

## Bebauungsplan mit integriertem Grünord- nungsplan Eckenhaid Nr. 17 „Südlich der Flurstraße“

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 a Abs. 4 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**

<b>1.</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG UND KURZBESCHREIBUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES VERFAHRENSABLAUFES</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>DARSTELLUNG DER ART UND WEISE DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>8</b>
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	9
4.2	Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	11
4.3	Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	15
4.4	Förmliche Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	15
4.5.	Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB	17
4.6	Erneute förmliche Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB	18
4.7	Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB	18
4.8	Erneute förmliche Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB	18
<b>5.</b>	<b>ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG</b>	<b>19</b>



## 1. ANLASS DER PLANUNG UND KURZBESCHREIBUNG

Der Markt Eckental fasste in der Sitzung am 28.06.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss, den Bebauungsplan (BBP) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) Eckenhaid Nr. 17 „Südlich der Flurstraße“ aufzustellen und das dafür notwendige Bauleitplanverfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Begründet wird die vorliegende Bauleitplanung wie folgt:

Es ist Aufgabe des Marktes, alles zu unternehmen, um Eckenhaid als Wohnstandort und lebendigen, belebten Ortsteil langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die Ausweisung neuer Bauflächen mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern nach Eckental/Eckenhaid zu gewährleisten bzw. zu fördern. Diese Absicht zielt auch darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/ Nutzung der im Marktgemeindegebiet bzw. im Ort vorhandenen Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge (u. a. Kindergärten, Grundschule, Vereine, gastronomische Einrichtungen usw.) beizutragen, um diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern.

Der vorliegende BBP/GOP verfolgt zudem folgende wesentliche Planungsziele:

- Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes sowie seines Umfeldes

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Kommunen die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Steht eine Bauleitplanung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Beziehung, so ist sie generell zulässig.

Erforderlich ist eine Bauleitplanung nur, aber auch schon dann, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Kommune als erforderlich angesehen werden kann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet. Dies trifft für den vorliegenden Plan zu, wie nachfolgend dargelegt wird.

Hierbei ist auch eine Bevorratung von Flächen zulässig, da eine Planung nicht nur dann erforderlich ist, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gang sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet.

Die Befugnis des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB schließt die Möglichkeit ein, durch Bebauungsplanung vorausschauende Festsetzungen zu treffen. Hierbei ist eine Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB dann gegeben, wenn die Realisierbarkeit nicht in ferner, unbestimmter Zukunft erfolgen soll. Die Kommune besitzt dazu ein sehr weites planerisches Ermessen. Einer Bedarfsanalyse bedarf es insoweit nicht.

Bei der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung handelt sich um eine sog. „Angebotsplanung“, mit der eine Nachfrage erzeugt werden soll. Wie seitens der Rechtsprechung regelmäßig festgestellt wird, muss zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine konkrete Nachfrage noch nicht einmal vorhanden sein.



Es genügt vielmehr die Annahme, dass aller Voraussicht nach eine entsprechende Nachfrage entstehen wird.

Unabhängig davon hat die Stadt jedoch auf Grundlage des oben erwähnten Gewerbeflächenkonzeptes eine solche Analyse durchgeführt und den Bedarf nachgewiesen. Hierzu ist zum vorliegenden konkreten Planfall festzustellen:

Bauinteressenten - u. a. Bewohner des Ortsteils Eckenhaid - und damit eine entsprechende Nachfrage für die Flächen des Geltungsbereiches sind vorhanden. Der Markt führt für die Flächen des Plangebietes eine Interessentenliste. Darin sind derzeit 32 Interessenten (davon 13 Nicht-Einheimische und 19 Einheimische) erfasst.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 28.06.2016 wurde die Aufstellung des BBPs/GOPs Eckenhaid Nr. 17 „Südlich der Flurstraße“ beschlossen, um durch die beabsichtigte Siedlungsflächenerweiterung Bauland zur Verfügung zu stellen und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung im Ortsteil Eckenhaid sicherzustellen zu können.

Der Markt Eckental hat die Arbeiten an einem Baulückenkataster abgeschlossen. Die jeweiligen Grundstückseigentümer wurden durch den Markt schriftlich angefragt, ob eine Verkaufsbereitschaft bestände bzw. in wie weit diese Flächen einer Bebauung und Nachnutzung zugeführt werden könnten.

Das Ergebnis der Anfrage kann der nachfolgenden Tabelle 1 entnommen werden.

Lage	angeschrieben	Interesse	kein Interesse	verkauft oder bebaut	keine Rückmeldung
Brand	44	2	22	10	10
Büg	23	2	10	2	9
<b>Eckenhaid</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>12</b>
Eschenau	94	5	52	6	31
Forth	29	2	13	2	12
Herpersdorf	7	0	5	0	2
Oberschöllnbach	10	0	6	1	3
Unterschöllnbach	4	0	0	0	4
Gesamt	239	11	122	23	83

Tab. 1: Liste privater, zum Verkauf stehender Baugrundstücke in der Marktgemeinde Eckental (Daten von Eckenhaid im Fettdruck hervorgehoben, Quelle: Markt Eckental)

Der vorhergehenden Bestandserfassung (s. Tab. 1) sind die folgenden drei zentralen Aspekte zu entnehmen:

- 1) Der Verwaltung von Eckental ist im OT Eckenhaid aktuell kein freies und zum Verkauf stehendes Baugrundstück bekannt.
- 2) Sämtliche zur Verfügung stehenden Flächen befinden sich in Privatbesitz. Der Markt hat hierüber keine Verfügungsgewalt.



- 3) Im Eigentum des Marktes befindet sich derzeit kein einziger Bauplatz. Insofern ist der Markt handlungsunfähig, wenn es um die Vermarktung von Bauplätzen bzw. um die Ausweisung neuer Bauplätze geht.

Weder rechtlich noch tatsächlich bestehen seitens des Marktes Zugriffsmöglichkeiten auf die in Tabelle 1 bezeichneten privaten Flächen. Ausschließlich die jeweiligen Eigentümer 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 derartige Nachverdichtung nicht im unmittelbaren Einflussbereich des Marktes.

Der Markt ist aktiv darum bemüht, der Vorgabe der Landesplanung nach einer verstärkten Innenentwicklung nachzukommen. Jedoch sind - wie vorher ausgeführt wurde - die damit verbundenen Möglichkeiten nicht ausreichend, um den derzeit vorhandenen Bedarf und die Nachfrage an Baulandflächen befriedigen zu können.

Hinsichtlich im Marktgemeindegebiet vorhandener Wohnbauflächenreserven ist zudem festzustellen:

Der Markt wendet das sog. Baulandmodell an. Grundvoraussetzung für die Anwendung dieses Modells ist die Verkaufsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer. Diese liegt z. B. für die im Norden des Ortsteils Eckenhaid liegenden, im wirksamen FNP/LSP ausgewiesenen Wohnbauflächen derzeit nicht vor. Um in seiner Entwicklung nicht blockiert zu werden, hat sich der Markt u. a. für die vorliegende Wohnbauflächenausweisung entschieden, wird jedoch auch weiterhin sein Bemühen um eine Innenentwicklung intensiv fortführen.

Der Markt zielt darauf ab, in all seinen Ortsteilen, so auch in Eckenhaid, Baulandflächen anbieten zu können, um über ein möglichst großes Spektrum an Wohnstandorten - verteilt über das gesamte Marktgemeindegebiet - zu verfügen.

Die geplante Baulandausweisung dient dazu, sowohl der einheimischen Bevölkerung Bauland zur Verfügung zu stellen, als auch einen Zuzug von Neubürgern zu generieren.

Vorverträge mit den derzeitigen Grundstückseigentümern wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. Der Markt wird Eigentümer von ca. 65 % der Flächen (inkl. Erschließungsstraßen), 35 % behalten die Grundstückseigentümer bzw. werden von diesen vermarktet.

Die Notwendigkeit der vorliegenden Bauleitplanung wird weiterhin auch durch die nachfolgenden Tabellen 2 und 3 unterstrichen.

In der Tabelle 2 wird die Bevölkerungsentwicklung des Marktes in der Zeit von Ende 2004 bis Ende 2014 dargestellt.



Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme in EW gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2004	14.205	-	-
2005	14.090	- 115	- 0,81 %
2006	14.046	- 44	- 0,31 %
2007	14.056	+ 10	+ 0,07 %
2008	14.055	- 1	- 0,01 %
2009	13.976	- 79	- 0,56 %
2010	14.047	+ 71	+ 0,51 %
2011	13.960	- 87	- 0,62 %
2012	13.956	- 4	- 0,03 %
2013	14.058	+ 102	+ 0,73 %
2014	14.131	+ 73	+ 0,52 %

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung des Marktes zwischen den Jahren 2004 - 2014  
(Quelle: Gemeindedaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung)

Aus dem Betrachtungszeitraum (2004 - 2014) lassen sich folgende Erkenntnisse gewinnen:

- Von 2004 bis 2014 ergab sich insgesamt ein Bevölkerungsrückgang im Umfang von 74 Einwohnern (EW, - 0,52 %).
- Der höchste Bevölkerungsstand war im Jahr 2004 (14.205 EW) zu verzeichnen, der geringste im Jahr 2012 (13.956 EW).

Nach dem demographischen Profil zur regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis zum Jahr 2035 wird durch das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung für den gesamten Landkreis Erlangen - Höchststadt und damit auch für den Markt Eckental eine Bevölkerungszunahme von ca. 134.100 EW (2015) auf 140.700 EW (2035) prognostiziert (+ 4,92 %).

Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Erlangen - Höchststadt (s. Tab. 2) ist festzustellen, dass die für Eckental nachgewiesene prozentuelle Bevölkerungsabnahme (- 0,52 %) von der für den Landkreis erstellten Bevölkerungsvorausberechnung (Zuwachs um 5,4 %) nach unten abweicht. Um diesem Negativtrend entgegenzuwirken und um sich der Prognose des Landesamtes für Statistik zu nähern, hält es der Markt für dringend geboten und gerechtfertigt, innerhalb des Marktgemeindegebietes - hier im OT Eckenhaid - neue Baurechte zu schaffen.

Hinsichtlich der konkreten Bevölkerungsentwicklung im OT Eckenhaid in der Zeit von Ende 2005 bis Ende 2015 ist festzustellen (s. Tab. 3):



Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme in EW	Zuwachs / Abnahme in %
2005	3.289	-	-
2006	3.266	- 23	- 0,70 %
2007	3.237	- 29	- 0,89 %
2008	3.231	- 6	- 0,19 %
2009	3.223	- 8	- 0,25 %
2010	3.197	- 26	- 0,81 %
2011	3.208	+ 11	+ 0,34 %
2012	3.233	+ 25	+ 0,78 %
2013	3.246	+ 13	+ 0,40 %
2014	3.229	- 17	- 0,52 %
2015	3.209	- 20	- 0,62 %

Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Eckenhaid zwischen den Jahren 2005 - 2015 (Quelle: Markt Eckental)

Im OT Eckenhaid ergab sich während des Betrachtungszeitraumes (Ende 2005 bis Ende 2015) ein Bevölkerungsrückgang von insgesamt 80 Einwohnern (- 2,43 %).

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung im OT Eckenhaid 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.

Hinweis: Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Regierung von Mittelfranken mitgeteilt, dass der Bedarf an Baufläche sowie das Fehlen von Potenzialen der Innenentwicklung mit den vorhergehenden Ausführungen plausibel nachgewiesen worden sei. Diesbezügliche Einschätzungen und Ausführungen des Marktes wurden insofern bestätigt.

## 2. BESCHREIBUNG DES VERFAHRENSABLAUFES

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

Beratung im Bau-/Umweltausschuss:	10.05.2016
Beratung im Marktgemeinderat:	28.06.2016
Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss:	28.06.2016
Bekanntmachung:	01.07.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	04.07.2016 - 04.08.2016
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung:	04.07.2016 - 04.08.2016
Beratung im Bau-/Umweltausschuss:	15.11.2016
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	15.11.2016
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	01.12.2016
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	12.12.2016 - 13.01.2017



Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	12.12.2016 - 13.01.2017
Beratung im Bau-/Umweltausschuss:	14.02.2017
Erneuter Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	14.02.2017
Bekanntmachung erneute Öffentlichkeitsbeteiligung:	15.02.2017
Erneute Träger-/Behördenbeteiligung:	23.02.2017 - 10.03.2017
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung:	23.02.2017 - 10.03.2017
Beratung im Bau-/Umweltausschuss:	14.11.2017
Erneuter Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	14.11.2017
Bekanntmachung erneute Öffentlichkeitsbeteiligung:	17.11.2017
Erneute Träger-/Behördenbeteiligung:	27.11.2017 - 29.12.2017
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung:	27.11.2017 - 29.12.2017
Satzungsbeschluss:	23.01.2018
Genehmigung:	-
Bekanntmachung Genehmigung:	-

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

Die Bestandserfassung der örtlichen Verhältnisse erfolgte auf folgenden Grundlagen:

- Digitale Flurkarte (DFK, Stand 12/2014)
- Bestandsbegehungen mit Erfassung der örtlichen Verhältnisse u. a. 24.02.2015, 23.03.2015 und 23.04.2015
- Bestandsvermessung vom 23.03.2015
- Überlagerung und Auswertung georeferenzierter Luftbildung mit den Ergebnissen der Bestandserfassung und der Bestandsvermessung.

Die anschließende 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 der Untersuchungsumfang 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 ergänzend Angaben anderer Fachplanungen (FNP/LSP, RP, ABSP, amtliche Biotopkartierung und LEP, „Umwelt Atlas Bayern“, „Bayern Atlas Plus“, Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur-Online)) herangezogen.

Der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch/Lärm“ bzw. „Mensch/Erholung“ liegen örtliche Bestandsaufnahmen und -beobachtungen, gutachterliche Abschätzungen, allgemein gültige Annahmen/Erfahrungswerte (z. B. zum Thema Baustellenlärm), die vorliegende schalltechnische Untersuchung, Angaben und Informationen des LfUs (z. B. zum Thema haustechnische Anlagen) sowie im Rahmen der Beteiligungsverfahren vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten gegebene Hinweise auf (potenzielle) landwirtschaftliche Emissionen zugrunde.

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

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

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren erhielt der Markt von keiner Seite konkrete Angaben, Informationen und Hinweise zum Schutzgut „Flora/Fauna“ und hier auf konkrete Artbeobachtungen und/oder -vorkommen, sondern nur allgemeine Aussagen hinsichtlich der Bedeutung und Wertigkeit der Plangebietsflächen für „Flora/Fauna“.

Die Bewertung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte auf der Grundlage der Geologischen Karte von Bayern, des „Umwelt Atlas Bayern“, des vorliegenden Baugrundgutachtens, des „Bayern Atlas Plus“, der vom WWA Nürnberg sowie von Ortskennern im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise, auf Basis örtlicher Erhebungen sowie auf allgemein gültigen Annahmen und Erfahrungswerten.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ wurden zur Einschätzung und Beurteilung der maßgebenden Grundlagen örtliche Einschätzungen, der „Regionale Klimaatlas Deutschland“ sowie die Klimakarten des LfUs herangezogen. Vorhandene Informationen bzw. Grundlagendaten aus dem RP wurden abgeschöpft. Im Hinblick auf die Thematik „Luft/Mensch“ wurden die einschlägigen Regelwerke, die Aussagen des Sachgebietes „Immissionsschutz“ am LRA Erlangen-Höchststadt, gutachterliche Abschätzungen sowie allgemein gültige Annahmen und Erfahrungswerte zugrunde gelegt.

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

Das Schutzgut „Kultur“ wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme sowie nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Bayern-Viewer-Denkmal) beurteilt. Weiterhin berücksichtigt wurden die seitens des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellten Informationen.



Das methodische Vorgehen im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung bzw. der schalltechnischen Untersuchungen und die hierzu verwendeten Datengrundlagen sind den Ausführungen der jeweiligen Gutachten zu entnehmen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

#### **4. DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

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 neben der Öffentlichkeit 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 zur 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 Industrieregion Nürnberg, Nürnberg
4. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Nürnberg
5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg, Nürnberg
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen, Erlangen
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Erlangen
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth, Fürth
9. Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
10. Bayerische Bauernverband, Geschäftsstelle Herzogenaurach
11. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Erlangen, Erlangen
12. Landesbund für Vogelschutz, Regionalgeschäftsstelle Nürnberg-Fürth-Erlangen-Höchststadt, Nürnberg
13. Verein für Landschaftspflege und Naturschutz in Bayern, Regionalbeauftragte für Mittelfranken, Fr. Dr. Hauser, Marloffstein
14. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
15. Kabel Deutschland, Vertrieb & Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
16. TenneT TSO GmbH, Bamberg
17. PLEdoc GmbH, Essen
18. Main-Donau Netzgesellschaft mbH, Nürnberg
19. Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwabachgruppe, Eckental
20. Abwasserverband Schwabachtal, Uttenreuth



21. Kreisbrandrat Landkreis ERH, Matthias Rocca, Herzogenaurach
22. Freiwillige Feuerwehr Eckenhaid, Eckental
23. Kreisheimatpflegerin Dr. Bettina Keller, Obermichelbach
24. Markt Igensdorf,
25. Markt Schnaittach
26. Stadt Lauf a. d. Pegnitz
27. Markt Heroldsberg
28. Gemeinde Kalchreuth
29. Gemeinde Kleinsendelbach

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

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine auf den 20.08.2016 datierende private Stellungnahme eines Eckentaler/Eckenhaider Bürgers abgegeben.

Dieser wendete zunächst ein, der Flächenverbrauch in Folge der geplanten Baugebietsausweisung widerspräche den staatlichen und gesetzlichen Vorgaben, die Neuinanspruchnahme von Flächen für den Bau von Siedlungs- und Verkehrsflächen zu verringern. Verwiesen wurde u. a. auf die nationale Nachhaltigkeitsstrategie, auf gesetzlich geforderte Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung, auf das vorrangige Schließen vorhandener Baulücken usw. Die Planung des Marktes würde diesen Vorgaben nicht gerecht. Der Markt Eckental verwies auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in seiner Planbegründung (Teil A., Kap. „Planungsanlass und Planungsziele“) und darauf, dass die für die Beurteilung diesbezüglicher Fragen maßgebenden Stellen (Regierung v. Mittelfranken, Landratsamt [LRA] Erlangen-Höchststadt [ERH], Planungsverband Region Nürnberg) unter diesem Aspekt eine mangelhafte bzw. unzulässige Planung nicht festgestellt hätten. Der Markt sähe sich insofern in der Richtigkeit und Zulässigkeit seiner Planungsabsicht bestätigt.

Weiterhin kritisiert wurde der Verlust im Plangebiet vorhandener, für Fauna und Flora wichtiger Streuobstwiesen und damit verbundene negative Folgen. Der Markt erwiderte, unvermeidbare Eingriffe seien zulässig, sofern sie gemäß den gesetzlichen Eingriffen kompensiert würden, was vorliegend der Fall sei. Das Sachgebiet (SG) „Naturschutz“ am LRA ERH hätte unter diesem Aspekt gegen die vorgelegte Planung keine Einwände erhoben. Der Markt sähe sich insofern in der Richtigkeit und Zulässigkeit seiner Planung bestätigt. Handlungs-/Änderungsbedarf ergäbe sich insofern nicht.

In Folge der Planung, so der nächste Einwand, käme es sowohl durch das Baugebiet als auch durch die hierfür notwendigen, externen Ausgleichsflächen zu einem Flächenverlust/-entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Planung würde diesbezügliche Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung missachten. Der Markt erwiderte, zwar



käme in Folge der Planung tatsächlich zu dem eingewendeten Flächenverlust/-entzug, agrarstrukturelle Belange im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG seien hiervon jedoch nicht berührt, wie im Übrigen sowohl seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth (AELF) als auch seitens des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken (ALE Ansbach) in ihren jeweiligen Stellungnahmen bestätigt worden sei.

Eingewendet wurde auch, das bestehende Kanalnetz, an das das neue Plangebiet angeschlossen werden solle, sei hierfür nicht ausgelegt, unterdimensioniert und bereits derzeit überlastet. Der Markt erwiderte, diesbezügliche Belange seien im Vorfeld der Planung geprüft/untersucht worden. Die vorgebrachten Befürchtungen seien unbegründet bzw. würden nicht zutreffen. Die geplante/angestrebte Baugebietsentwässerung sei sowohl technisch, qualitativ als auch quantitativ machbar.

Weitere Einwände richteten sich gegen das geplante Regenrückhaltebecken und seine Anbindung an den Endrischgraben. Damit verbundene Maßnahmen würden die Erschließungskosten des Baugebietes deutlich erhöhen. Der Markt erwiderte, die geplante Entwässerung im Trennsystem entspräche den gesetzlichen Vorgaben, dem Stand der Technik und sei alternativlos. Im Übrigen seien technische Detailfragen zur baulichen Ausführung des Beckens inkl. der Zu- und Abflüsse außerhalb des vorliegenden, verbindlichen Bauleitplanverfahrens im Rahmen gesonderter wasserrechtlicher Genehmigungsverfahren zu klären.

Seitens des privaten Einwendungsführers gleichfalls angezweifelt wurde das vorliegende Baugrundgutachten. Es sei für die Beurteilung der Eignungsfähigkeit des örtlich anstehenden Bodens nicht geeignet. Hingewiesen wurde auf im Untergrund vorkommenden Fels. Der Markt teilte diese Einschätzung nicht und erwiderte, die Baugrunduntersuchung sei mehr als ausreichend, um ihm Klarheit darüber zu verschaffen, ob seine Planungsabsicht unter dem Aspekt der „Geologie“ realisierbar sei, oder nicht. Er käme zu dem Ergebnis, dass es aus geotechnischer Sicht verwirklichtbar sei. Sollten jedoch im Rahmen anschließender Ausführungsplanungen Ergänzungsuntersuchungen notwendig werden, würden diese veranlasst. Im Übrigen sei ihm Vorkommen von Fels im Plangebiet bekannt und würde im vorliegenden geotechnischen Bericht erwähnt.

Der Einwendungsführer wies auf eine im Plangebiet (Bereich Fl.-Nr. 661/3, Gmkg. Eckenhaid) potenziell vorkommende Wasserader hin. Der Markt nahm daraufhin vorsorglich einen entsprechenden Hinweis in seine Begründung auf.

Schließlich sei es - so der Einwendungsführer - unverantwortlich, dass das geplante Baugebiet in der Nähe zu einer in Betrieb befindlichen Asphaltmischanlage läge. Künftige Neubürger würden seitens des Marktes wesentlich erheblichen Gefahren durch Belastungen mit Luftschadstoffen ausgesetzt. Der Markt erwiderte, künftige Bauwillige würden in den vorgelegten Unterlagen auf diese Anlage deutlich hingewiesen. Darüber hinaus habe das Sachgebiet (SG) „Immissionsschutz“ am LRA ERH in seiner Stellungnahme festgestellt, dass nach den bisherigen Prüfungen (Ortseinsichten, Sachverständigenutachten) der Betrieb der Anlage im Hinblick auf die Geruchsinhaltsstoffe sowie auf die Dauer und Häufigkeit der Exposition mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG verbunden sei. Der Betrieb führe jedoch gelegentlich zu anlagetypischen Geruchsimmissionen, welche auch innerhalb des Plangebietes bemerkbar seien.



Zuletzt richtete sich der Einwendungsführer gegen die geplanten CEF-Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) und fragte nach, wer die hierfür notwendigen Kosten tragen müsse bzw. wie diese durch die entsprechenden Arten angenommen/besiedelt würden. Der Markt antwortete hierauf, die Kosten würden auf die späteren Erschließungskosten umgelegt. Umsiedlungen von Lebewesen aus dem Plangebiet in den Bereich der externen Ausgleichsflächen und der hier vorgesehenen CEF-Maßnahmen seien weder notwendig noch vorgesehen. Die Besiedelung der festgesetzten Ersatzquartiere erfolge auf natürliche Weise durch die jeweiligen Tierarten selbst, ohne jedes menschliche Zutun.

#### **4.2 Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verzichteten eine ganze Reihe derjenigen Träger und Behörden auf die Abgabe einer Stellungnahme, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, darunter der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., der Verein für Landschaftspflege und Naturschutz in Bayern sowie die Kreisheimatpflegerin.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übermittelte keine umweltrelevanten Informationen und äußerte mit Schreiben vom 18.07.2016 lediglich, gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken zu haben.

Das SG „Bauamt I, Wohnraumförderung“ am LRA ERH äußerte mit Schreiben vom 04.08.2016 aus umweltrelevanter Sicht, in die Planunterlagen solle hinsichtlich der Zulässigkeit grenznaher bzw. grenzständiger Bepflanzungen ein Hinweis auf die Broschüre „Rund um die Gartengrenze“ des Bayerischen Justizministeriums aufgenommen werden. Bei Gewächsen bis 2,0 m Höhe müsse der Pflanzabstand mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze betragen. Der Markt nahm daraufhin einen entsprechenden Hinweis in seine Planung auf.

Das SG „Immissionsschutz“ am LRA ERH äußerte mit Schreiben vom 21.07.2016, gegen die vorgelegte Planung keine Einwände zu haben. Hingewiesen wurde auf eine ca. 700 m entfernt liegende Asphaltmischanlage. Nach den bisherigen Prüfungen (Ortseinsichten, Sachverständigengutachten) sei der Betrieb der Anlage im Hinblick auf die Geruchsinhaltsstoffe sowie auf die Dauer und Häufigkeit der Exposition mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG verbunden. Der Betrieb führe gelegentlich zu anlagetypischen Geruchsimmissionen, welche dann auch innerhalb des Plangebietes bemerkbar seien. Der Markt nahm daraufhin gleichlautende Aussagen in die Begründung auf.

Das SG „Naturschutz“ am LRA ERH teilte mit Schreiben vom 03.08.2016 mit, der Planung insgesamt, der Ausgleichsbilanzierung sowie den geplanten Ausgleichsflächen/-maßnahmen könne zugestimmt werden. Für notwendige Heckenrodung seien beim LRA ERH (SG „Naturschutz“) rechtzeitig notwendige Beseitigungsanträge zu stellen. Der Markt sicherte dies zu. Weiterhin ergingen seitens des SGs „Naturschutz“ Hinweise zur Lage/Platzierung der bislang auf an die Ausgleichsflächen direkt angrenzenden Nachbargrundstücken angebrachten Fledermausnist-/Vogelnistkästen. Der Markt teilte mit, diese künftig auf den in seinem Eigentum befindlichen Ausgleichsflächen zu platzieren, womit diesbezügliche Ausführungen des LRAs gegenstandslos würden. Das



SG „Naturschutz“ bat im Übrigen um Abstimmung aller notwendigen und geplanten Ausgleichsflächen und -maßnahmen. Dieser Bitte kam der Markt in der Folge nach. Abschließend wurde um Beteiligung des AELF Fürth gebeten, um zu prüfen, in wie weit in Folge der Planung ggf. agrarstrukturelle Belange berührt sein könnten. Der Markt teilte mit, das AELF sei beteiligt worden und hätte unter diesem Aspekt gegen die Planung keine Einwände erhoben.

Das SG „Umweltrecht“ am LRA ERH bat mit Schreiben vom 04.08.2016 um Prüfung der in der Begründung in Kapitel 10.6 („Geothermie“) genannten Tiefenangaben (Bohrtiefen, Tiefe relevanter Gesteinsschichten usw.). Diese seien ggf. missverständlich/widersprüchlich und müssten ggf. klargestellt werden. Der Markt überprüfte daraufhin seine diesbezüglichen Ausführungen, konnte jedoch keine Widersprüche bzw. kein Klarstellungserfordernis erkennen. Die Textpassage blieb unverändert.

Das Gesundheitsamt am LRA ERH teilte mit Schreiben vom 29.07.2016 mit, gegen die Planung keine Einwände zu haben. Übermittelt wurde die Information, für das Plangebiet lägen keine Informationen auf Bodenbelastungen vor. Weiterhin erging ein Hinweis auf die Anzeigepflicht für ggf. geplante, private Regenwassernutzungsanlagen sowie zur Ausführung von Pflanzungen im Bereich geplanter öffentlicher Kinderspielplätze. Der Markt nahm der Vollständigkeit halber entsprechende Hinweise in die Begründung auf.

Das SG „Kreientwicklung/Klimaschutz“ am LRA ERHA übermittelte mit Schreiben vom 01.08.2016 umfangreiche Informationen zur baulichen Ausführung künftiger Gebäude (Kubatur/Kompaktheit, Dachform, Dachgestaltung), die sofern auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Relevanz und sinnvoll/zielführend, durch den Markt anschließend in die Begründung aufgenommen wurden.

Die Regierung von Mittelfranken äußerte mit Schreiben vom 27.07.2016 ihr Einverständnis. Sowohl der Bauflächenbedarf als auch das Fehlen von Potenzialen der Innenentwicklung seien plausibel nachgewiesen worden. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung ständen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwände aus landesplanerischer Sicht würden nicht erhoben. Weitere Hinweise seien nicht veranlasst.

Der Planungsverband Region Nürnberg informierte den Markt mit Schreiben vom 19.07.2016 bzw. vom 21.07.2016 darüber, dass das Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam sei. Eine Behandlung im Planungsausschuss sei daher nicht erforderlich.

Das WWA Nürnberg machte mit Schreiben vom 03.08.2016 zunächst einige allgemeine Angaben zu den örtliche Grundwasserständen, zur Zulässigkeit permanenter Grundwasserabsenkungen und zu Maßnahmen der Bauwasserhaltung. Da die vorgelegten Planunterlagen bereits Informationen zu all diesen Punkten enthielten, ergab sich für den Markt kein weiterer Handlungsbedarf. Weiterhin übermittelte das WWA konkretisierende Angaben zum Thema „Geothermie“. Diese wurden durch den Markt in die Begründung eingearbeitet. Gleiches galt für die zur Verfügung gestellten Informationen zu den örtlichen Ertragsbedingungen der landwirtschaftlichen Böden bzw. den Verhältnis-, Acker- und Grünlandzahlen. Neubauflächen, so das WWA weiter, könnten erst ausgewiesen werden, wenn eine ordnungsgemäße Entwässerung nachgewiesen sei. Vor der Ausweisung sei der hierfür notwendige planerische und rechnerische Nachweis zu erbringen. Der Markt erwiderte, diese Voraussetzungen seien im vorliegenden Fall erfüllt. Diesbezügliche Belange ständen



der Planung somit nicht entgegen. Das WWA verwies weiterhin auf die Einhaltung der Vorgaben relevanter DWA-Merkblätter im Rahmen der Niederschlagswasserbeseitigung. Der Markt verwies auf die diesbezüglich vorhandenen Ausführungen in der Begründung. Diese Belange seien erkannt und berücksichtigt. Gleiches gelte für die Ausgestaltung/Ausführung des geplanten Rückhaltebeckens. Sollten im Plangebiet Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben o. ä.) vorhanden seien, so das WWA, müssten diese planerisch berücksichtigt werden. Der Markt verwies auf gleichlautende Angaben, die bereits in der Begründung enthalten seien.

Das AELF Fürth informierte mit Schreiben vom 06.07.2016 darüber, dass in Folge der Planung agrarstrukturelle Belange im Sinne des § 15 Abs. 3 BNatSchG nicht berührt seien. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sei aber auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Der Markt nahm diese Ausführungen zur Kenntnis.

In der Stellungnahme des ALE Mittelfranken (Schreiben vom 06.07.2017) wurde der Markt darüber in Kenntnis gesetzt, dass gegen die Planung keine Bedenken beständen. Im Planungsraum seien derzeit keine Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz anhängig oder geplant. Von einer weiteren Verfahrensbeteiligung könne abgesehen werden. Der Markt kam diesem Wunsch nach und beteiligte das ALE mit Ausnahme des letzten Verfahrensschrittes (zweite erneute Beteiligung) am weiteren Planungsverlauf nicht mehr.

Der Bayerische Bauernverband forderte in seiner Stellungnahme vom 03.08.2016, sämtliche Ausgleichsflächen müssten auf öffentlichem Grund errichtet werden. Einschränkungen in der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der an das Plangebiet bzw. an die Ausgleichsflächen angrenzenden landwirtschaftlichen Fluren seien zu vermeiden. Für den planungsbedingten Entzug landwirtschaftlicher Flächen müssten den Landwirten Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Der Markt erwiderte, die angesprochenen Punkte seien berücksichtigt bzw. gewährleistet. Der Bauerverband wies weiterhin auf die im Umfeld des Plangebietes bestehenden landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) sowie auf bei Pflanzungen einzuhaltende Grenzabstände gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen hin. Der Markt antwortete, auf diese Emissionen und notwendige Grenzabstände würde in der Begründung hingewiesen. Diesbezügliche Belange seien erkannt und berücksichtigt.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 19.07.2016) sowie die Main-Donau-Netzgesellschaft mbH (Schreiben vom 06.07.2016) erinnerten an die Berücksichtigung ihrer Belange bei der Ausführung von Baumpflanzungen in Leitungsnähe und verwiesen jeweils auf diesbezüglich relevante, zu beachtende Merkblätter. Der Markt teilte mit, diesbezügliche Belange seien erkannt und berücksichtigt und verwies auf entsprechende Ausführungen in der vorliegenden Begründung.

Der Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Erlangen, Ortsgruppe, Eckental, brachte in seiner Stellungnahme vom 01.08.2016 mehrere Einwände vor. Zunächst führe die geplante Bebauung zu einer weiteren Zersiedlung der Landschaft und zu einem Flächenverbrauch zu Ungunsten landwirtschaftlicher Produktionsflächen. Die Planung verstoße gegen die Vorgaben des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung und des Umweltbundesamtes. Die hierzu getroffenen Abwägungsentscheidungen des Marktes waren identisch mit den gleichlautenden Einwendungen des oben genannten privaten Einwendungsführers (s. Ausführungen in Kap. 4.1).



Weiterhin, so der Verein, sollte die Verwendung von Regenwassernutzungsbehältern (Zisternen) nicht nur empfohlen, sondern verbindlich festgesetzt werden. Der Markt begründete daraufhin seine hiervon abweichende Planungsentscheidung. Gemäß Baugrundgutachten sei nicht auszuschließen, dass im Plangebiet in Teilen ggf. auch mit Fels zu rechnen sei. Eine verbindliche Festsetzung zur Ausführung von Zisternen könnte dann den Bauherrn unverhältnismäßig treffen, der auf seinem Grundstück härteren Untergrund vorfindet. Diese führe dann zu erheblichen Zusatzkosten und damit zu einer Benachteiligung gegenüber anderen Grundstückseigentümern mit günstigeren Untergrundverhältnissen. Eine solche Festsetzung sei im Übrigen auch deswegen nicht notwendig, da der Markt bereits im Rahmen der Anwendung seines Baulandmodells Anreize setze, um Regenwassersammelbehälter umzusetzen. Bei der Vergabe von Bauplätzen erhalte im Rahmen der Bewertung derjenige Interessent Pluspunkte, der sich u. a. zur Ausführung solcher Behälter verpflichte. Demnach führe die Konkurrenz zwischen den Bewerbern dazu, sich insbesondere zu ökologischen Bauweisen und Einrichtungen zu verpflichten, um sich hierdurch im Wettbewerb bzw. bei den Bewertungskriterien Vorteile zu sichern. Dadurch sei die freiwillige Akzeptanz auch ohne verpflichtende Festsetzung hoch. Der Markt halte dies für die fairste Vorgehensweise.

Es folgten seitens des Vereins umfangreiche Ausführungen zum Thema Asphaltmischanlage, die inhaltlich weitgehend deckungsgleich waren zu denen der vorgenannten privaten Stellungnahmen (s. Kap. 4.1). Laut Verein würden im Falle damit verbundener Emissionen Fakten ignoriert oder verharmlost. Der Markt erwiderte, dies sei nicht der Fall. Im Übrigen fiel auch unter diesem Aspekt seine Erwidernung identisch aus zu der der privaten Stellungnahme.

Der Verein begrüßte die geplanten externen, naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen, jedoch könnten die hier vorgesehenen Maßnahmen die Zerstörung von Lebensräumen im Plangebiet nicht kompensieren. Daher seien Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Umgebung der zerstörten Lebensräume vorzusehen. Der Markt nahm diese Ausführungen zur Kenntnis und verwies auf die Stellungnahme des SG „Naturschutz“ am LRA ERH, in der mit den vorgesehenen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen Einverständnis erklärt worden sei. Ein darüber hinausgehender Handlungsbedarf sei daher nicht zu erkennen.

Nach Auskunft des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schwabachgruppe, Eckental (s. Schreiben vom 15.08.2016), sei die Trinkwasserversorgung des Plangebietes sichergestellt. Ggf. bestehe die Notwendigkeit zum Einbau privater Druckerhöhungsanlagen. Der Markt nahm vorsorglich einen entsprechenden Hinweis in die Begründung zum Planentwurf auf.

Der Abwasserzweckverband Schwabachtal, Uttenreuth, teilte mit Schreiben vom 27.07.2016 mit, das Baugebiet sei in der vorgesehenen Größe als Trennsystem in der Schmutzfrachtberechnung und beim Bau des Pumpwerkes Eckenhaid mit Regenüberlaufbecken „RüB 1a“ berücksichtigt. Es beständen daher keine Bedenken. Der Markt nahm der Vollständigkeit halber einen entsprechenden Hinweis in die Begründung auf.





#### **4.3 Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen einer privaten, auf den 27.10.2016 datierenden Sammelstellungnahme begrüßten drei ortsansässige Familien die vom Markt Eckental betriebene Planungsabsicht, im Ortsteil Eckenhaid ein neues Baugebiet auszuweisen. Der Markt nahm diese Stellungnahme zur Kenntnis.

In einer weiteren privaten Stellungnahme (Schreiben vom 15.01.2017) befürworteten zwei weitere, in Eckenhaid ansässige Bürger das neue Baugebiet, äußerten jedoch Bedenken dahingehend, dass die geplante Baugebieterschließung ausschließlich über die Straße Lerchenbühl erfolgen werde, diese Straße damit die Hauptlast tragen müssen und die Erschließung insofern unzureichend sei. Der Markt wurde aufgefordert, die angedachte zweite Anbindung in Richtung Osten zur Kreisstraße hin weiter zu verfolgen und nicht aus den Augen zu verlieren. Weiterhin beschäftigte die Einwendungsführer die Frage des Baustellenverkehrs während der Bauphase, der gleichfalls vollständig über den Lerchenbühl und die Flurstraße abgewickelt werde und die Frage, wer für die Kosten zur Behebung potenzieller Straßenschäden aufzukommen haben. Der Markt sicherte zu, sich künftig weiterhin um eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße zu bemühen, verwies jedoch auf damit verbundene Schwierigkeiten/Hürden (Berücksichtigung der Belange des Landkreises sowie der Grundstückseigentümer, deren Grund für eine solche Anbindung in Anspruch genommen werden müsste). Der Planung sei bereits die Absicht einer solchen Anbindung zu entnehmen. Planerisch sei damit alles unternommen, um auch zukünftig eine solche Anbindung baulich und verkehrstechnisch realisieren zu können. Der Markt teilte hingegen nicht die Einschätzung der Einwendungsführer, der gesamte Baustellenverkehr sowie der gesamte, künftig in Folge des Baugebietes neu hinzukommende, motorisierte Individualverkehr ginge ausschließlich bzw. überwiegend zu Lasten der Straße Lerchenbühl. Tatsächlich würden sich diese Verkehrsströme bei realistischer Betrachtung auch auf die Flurstraße, auf den Westring, auf die Siebenbürgenstraße und auf die Heidstraße verteilen. Kosten für Schäden im Zuge des Baustellenverkehrs würden nicht zu Lasten der Anlieger/Anwohner gehen, so die Zusicherung des Marktes.

#### **4.4 Förmliche Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung verzichteten eine ganze Reihe derjenigen Träger und Behörden auf die Abgabe einer Stellungnahme, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, darunter das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., der Verein für Landschaftspflege und Naturschutz in Bayern, der Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwabachgruppe, der Abwasserverband Schwabachtal und die Kreisheimatpflegerin.

Das SG „Naturschutz“ am LRA ERH (Schreiben vom 10.01.2017) sowie das AELF Führt (Schreiben vom 13.12.2016) teilten in ihren Stellungnahmen lediglich mit, gegen die Planung keine Einwände zu haben.

Das SG „Bauamt I, Wohnraumförderung“ am LRH ERH (Schreiben vom 10.01.2017) empfahl dem Markt, in der Festsetzung zur externen Ausgleichsfläche auch die Eingriffsgrundstücke zu benennen. Der Markt kam dieser



Empfehlung nach. Weiterhin teilte das SG „Bauamt I, Wohnraumförderung“ mit, die bisher vorhandene immissionsschutztechnische Festsetzung zur Zulässigkeit haustechnischer Anlagen sei unzulässig. Entsprechende Aussagen müssten in die textlichen Hinweise verschoben werden. Der Markt kam dieser Empfehlung nach.

Das SG „Immissionsschutz“ am LRA ERH wiederholte mit Schreiben vom 02.01.2017 seine vorhergehende Aussagen zur benachbarten Asphaltmischanlage und teilte nochmals mit, gegen die Planung keine Einwände zu haben.

Das SG „Umweltamt“ am LRA ERH (Schreiben vom 03.01.2017) beschäftigte sich in seiner Stellungnahme erneut mit scheinbar widersprüchlichen Angaben hinsichtlich von Tiefenangaben im Kapitel „Geothermie“ der Begründung. Der Markt verwies auf die diesbezüglich identischen Angaben, die er auf Grundlage der Aussagen des „Informationsdienstes oberflächennahe Geothermie (IOG)“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erhoben hätte sowie auf diesbezüglich relevante Informationen, die ihm durch das WWA Nürnberg übermittelt und die ebenfalls in die Begründung integriert worden seien. Um erneute Verwirrungen zu vermeiden, strich der Markt bisher vorhandene Angaben und Informationen des IOGs aus der Begründung.

Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes am LRA ERH (Schreiben vom 19.12.2016) war inhaltlich identisch mit seiner im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahme (s. Kap. 4.2). Daher verwies der Markt ausschließlich auf seine hierzu gefassten, vorhergehenden Beschlüsse und teilte mit, an diesen unverändert festzuhalten.

Die Regierung von Mittelfranken (Schreiben vom 14.12.2016) teilte mit, Einwände aus landesplanerischer Sicht würden nicht erhoben. Die gegenüber dem Vorentwurf vorgenommenen Änderungen/Fortschreibungen seien landesplanerisch nicht relevant.

Der Planungsverband Region Nürnberg (Schreiben vom 22.11.201 bzw. vom 27.12.2017) verwies auf seine im Rahmen der frühzeitigen Behörden-/Trägerbeteiligung (s. Kap. 4.2) abgegebene Stellungnahme und teilte mit, weitere Anmerkungen aus regionalplanerischer Sicht seien nicht angezeigt. Eine Behandlung im Planungsausschuss sei weiterhin nicht erforderlich.

Auch das WWA Nürnberg (Schreiben vom 13.12.2016) verwies lediglich auf seine im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (s. Kap. 4.2) abgegebene Stellungnahme, ebenso der Bayerische Bauernverband (Geschäftsstelle Nürnberg, Dienststelle Herzogenaurach, Schreiben vom 13.01.2017), der auf seine erste Stellungnahme vom 03.08.2016 verwies (s. Kap. 4.2).

Der Bund Naturschutz in Bayern e. V. (Kreisgruppe Erlangen, Ortsgruppe Eckental, Schreiben vom 12.01.2017) verwies zunächst auf seine mit Schreiben vom 01.07.2016 vorgebrachten Einwände und teilte mit, diese vollumfänglich aufrecht zu erhalten. Weiterhin äußerte der Verein, die Planung sei verfassungswidrig und verstoße gegen die Vorgaben des BauGBs. Der Markt erwiderte, dem sei nicht so. Von keiner der für die Beurteilung einer solchen Fachfrage zuständigen Stellen (Regierung von Mittelfranken, LRA ERH) seien solche Verstöße festgestellt worden. Die diesbezüglich gleichlautende Einschätze des Marktes würde damit bestätigt.

Erneut setzte sich der Verein auch mit dem Thema „Asphaltmischanlage“ auseinander und äußerte, der bloße Hinweis auf die Nähe einer solchen Anlage zum Baugebiet in der Begründung genüge nicht, um den Markt von seiner



Fürsorgepflicht zu entbinden. Der Markt erwiderte, er würde seiner Fürsorgepflicht dann nicht nachgekommen, würde er in den vorliegenden Unterlagen nicht auf die Asphaltmischanlage und auf die hierdurch entstehenden Emissionen hinweisen. Er tue dies jedoch und komme gerade deshalb seiner Fürsorgepflicht, respektive seiner Hinweispflicht nach. U. a. auf Grundlage dieser Information könne der mündige Bürger sich eigenständig in eigener und freier Entscheidung für oder gegen den Erwerb eines Baugrundstücks innerhalb des Plangebietes entscheiden. Mehr sei auf der Ebene der Bauleitplanung nicht geboten.

Zuletzt setzte sich der Bund Naturschutz mit den getroffenen Festsetzungen zur Ausführung der CEF-Maßnahmen auseinander. Diese seien unzulässig, da sie nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsort (Plangebiet) vorgesehen seien, sondern auf einer externen Ausgleichsfläche. Der Markt erwiderte, die festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die festgesetzten CEF-Maßnahmen seien im Vorfeld mit dem SG „Naturschutz“ am LRA abgestimmt worden. Von dieser seien keine Einwände erhoben worden. Der Markt sehe sich insofern in der Richtigkeit seiner Planung und Maßnahmen bestätigt. Im Übrigen verfüge der Markt im direkten Umfeld des Plangebietes über keine, in seinem Eigentum befindlichen Grundstücke, auf denen er die festgesetzten CEF-Maßnahmen hätte durchführen können.

Die Nachbargemeinde Kleinsendelbach bat in ihrer Stellungnahme vom 22.12.2016 darum, eine Drosselung vom geplanten Regenüberlaufbecken zum Endrischgraben und von dort in den Eckenbach zu verwirklichen und zusätzlich verpflichtend den Einbau von Zisternen auf Privatgrund festzusetzen. Hierauf erwiderte der Markt, hinsichtlich der Einleitung von Oberflächenwassermengen in den Endrischgraben ergäbe sich auch nach vollständiger Bebauung des Plangebietes gegenüber dem Status quo keine Veränderung. Demnach würden dem Graben aus dem geplanten Rückhaltebecken zukünftig nicht mehr Wassermengen zugeleitet, wie ihm bereits derzeit aus den noch un bebauten Flächen des Plangebietes auf natürliche Art und Weise ohnehin schon zufließen. Entsprechend sei der Beckenablauf gedrosselt. Insofern ergäben sich für Unterlieger unter diesem Aspekt weder Verschlechterungen noch Verbesserungen. Im Übrigen würden diesbezügliche Belange außerhalb des vorliegend zu beurteilenden Bauleitplanverfahrens in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren behördlich geprüft. Zum Thema „Zisternen“ teilte der Markt mit, er sähe für deren eine verbindliche Festsetzung keine Veranlassung. Seine Begründung hierzu war identisch mit der zur im Rahmen der frühzeitigen Behörden-/Trägerbeteiligung abgegebenen Stellungnahme des Bund Naturschutz (s. Kap. 4.2).

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

Im Rahmen der erneuten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ging beim Markt Eckental eine private Stellungnahme einer Bewohnerin des Ortsteil Eckenhaid ein (Schreiben vom 10.03.2017). Darin wurde geäußert, die vorhandene Kanalisation im Umfeld des Plangebietes sei bereits derzeit nachweislich überlastet und für die Aufnahme zusätzlicher Mengen aus dem neuen Baugebiet nicht dimensioniert. Der Markt führte darauf hin umfangreich aus,



dass diesbezügliche Aussagen nicht der Realität entsprächen und begründete dies. Anderslautende Befürchtungen seien unbegründet.

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

Im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung teilten das SG „Immissionsschutz“ am LRA ERH (Schreiben vom 01.03.2017) und das SG „Umweltamt“ am LRA ERH (Schreiben vom 09.03.2017) mit, gegen die vorgelegte Planung keine Einwände zu haben.

Das Gesundheitsamt am LRA ERH (Schreiben vom 06.03.2017) verwies auf seine vorhergehenden Stellungnahmen und teilte mit, seine Belange seien auf Grundlage der erfolgten Planänderungen nicht betroffen.

Seitens des SG „Bauamt I, Wohnraumförderung“ am LRA ERH (Schreiben vom 09.03.2017) ergingen einige redaktionelle Anmerkungen zur textlichen Klarstellung der getroffenen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen. Der Markt überprüfte daraufhin die entsprechenden Formulierungen und passte diese, sofern tatsächlich notwendig, an.

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

Im Rahmen der erneuten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden seitens der Öffentlichkeit keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

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

Seitens des SG „Immissionsschutz“ am LRA ERH (Schreiben vom 21.12.2017) sowie seitens des SG „Naturschutz“ am LRA ERHA (Schreiben vom 21.12.2017) wurde einmal mehr geäußert, gegen die vorgelegte Planung beständen keine Einwände.

Das SG „Umweltamt“ am LRA ERH teilte mit (Schreiben vom 04.12.2017), es beständen keine Einwände gegen die Planung, es empfähle sich jedoch eine umgehende Abstimmung zwischen dem Markt und dem WWA Nürnberg hinsichtlich der baulichen Ausführung des geplanten Regenrückhaltebeckens auf Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Der Markt erwiderte, die Genehmigungsplanung für das Becken sei durch den amtlichen Sachverständigen am WWA Nürnberg bereits mit Datum vom 22.09.2017 geprüft und freigegeben worden. Ein Wasserrechtsbescheid des LRA ERH (SG Umweltamt) mit Datum vom 22.11.2017 (Az. 40 6410) läge vor. Diesbezügliche Belange seien geprüft worden und wären berücksichtigt. Das WWA Nürnberg habe im Übrigen in seiner letzten Stellungnahme vom 28.11.2017 ausschließlich auf seine im Rahmen des Verfahrens abgegebenen, vorhergehenden Stellungnahmen, insbesondere die vom 03.08.2017, verwiesen. Auch in dieser Stellungnahme wären bezüglich der Beckenausführung keine Bedenken und/oder Einwände geäußert worden.



Die Regierung von Mittelfranken (Schreiben vom 15.12.2017), der Planungsverband Region Nürnberg (Schreiben vom 28.12.2017) und das WWA Nürnberg (Schreiben vom 28.11.2017) verwiesen auf ihre in den vorhergehenden Verfahrensschritten gemachten Stellungnahmen.

Die Stellungnahme des AELF Fürth (Schreiben vom 05.12.2018) war inhaltlich identisch mit seinen vorhergehenden Stellungnahmen. Aus landwirtschaftlicher Sicht beständen keine Bedenken. Agrarstrukturelle Belange seien nicht tangiert. Der Bereich Forsten sei von der Planung nicht betroffen.

Der Bund Naturschutz in Bayern e. V. (Kreisgruppe Erlangen, Ortsgruppe Eckental, Schreiben vom 28.12.2017) verwies zunächst auf seine im Verfahren abgegebenen, vorhergehenden Stellungnahmen und teilte mit, diese inhaltlich unverändert aufrecht zu erhalten, insbesondere auch unter dem Aspekt der festgesetzten CEF-Maßnahmen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung fehle vollständig.

Der Markt erwiderte, artenschutzrechtliche Belange seien berücksichtigt. Auch im Rahmen der erneuten Beteiligung seien seitens der maßgebenden Fachstellen (SG „Naturschutz“ am LRA ERH, Regierung von Mittelfranken) aus artenschutzrechtlicher Sicht gegen die Planung keine Einwände erhoben worden. Der Markt sähe sich insofern in der Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Planung bestätigt.

Hinsichtlich der CEF Maßnahmen verwies der Markt Eckental auf die überarbeiteten Ausführungen in Kapitel 13 der Begründung. In Bayern würde die Prüfung, ob einem Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ganz allgemein als „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ bezeichnet. Es bestände jedoch keine gesetzlich geregelten, formellen Vorgaben, wie eine solche Verträglichkeitsprüfung textlich und inhaltlich (Art, Umfang, Aufbau, Gliederung, Inhalt usw.) auszusehen hätte. Der Markt verwies auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. (Begründung) Kapitel 13 („Artenschutzrechtliche Festsetzungen“). Die dort wiedergegebenen Ausführungen fungierten als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und wären dafür geeignet, zu verifizieren und zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange der Planung entgegenständen oder nicht. Insofern sei die Aussage des Vereins, es fehle eine saP, nicht nachvollziehbar.

## **5. ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG**

Die Alternativenprüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und des damit in Verbindung stehenden Umweltberichtes ist beschränkt auf solche Alternativen, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans berücksichtigen. Zu prüfen sind mithin allein plankonforme Alternativen. Hierfür sind insbesondere folgende Aspekte maßgeblich:

- Nicht erforderlich sind Überlegungen, ob unter Umweltaspekten für den betroffenen Bereich andere Nutzungsausweisungen in Betracht kommen, etwa die Ausweisung naturnaher Flächen anstelle von Wohngebietsflächen.
- Bei standortgebundenen Festsetzungen - wie vorliegend zutreffend - ist nicht etwa die Alternative zu prüfen, ob Wohnbauflächen andernorts ausgewiesen werden können.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten i. S. v. Nr. 2 d) der Anlage 1 zu § 2 Abs. 2 und § 2a BauGB sind neben Standortalternativen auch alternative konzeptionelle Ausgestaltungen des Plans. Insoweit hat der Umweltbericht sich etwa auch damit zu befassen, ob mit Rücksicht auf das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft oder unter Aspekten des Immissionsschutzes und Denkmalschutzes die konkrete Ausgestaltung des Plans ohne wesentliche Abstriche an den Planzielen im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange verträglicher ausgestaltet werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Bereits in Kapitel 1 („Anlass der Planung und Kurzbeschreibung“) wurde ausgeführt, welche Gründe zur Überplanung der Geltungsbereichflächen geführt haben.

Der Geltungsbereich betrifft kein potenziell neues Siedlungsgebiet Eckenhaids mit bereits bestehenden verkehrlichen Anbindungen, Infrastruktureinrichtungen und Wohnbebauung mit Nebenanlagen und privaten Gartenflächen.

Alternative Planungsmöglichkeiten vor Ort innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich nur durch unterschiedliche Gebäudegrößen, Bautypen und/oder eine unterschiedliche Platzierung der baulichen Anlagen bzw. der Erschließungsanlagen innerhalb des Vorhabengebietes. Aufgrund des Ausgangszustandes der Flächen ergeben sich hierdurch jedoch weder positivere noch negativere Veränderungen auf die Schutzgüter.

Auch hier hat sich der Markt bereits vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens mit Planungsalternativen auseinandergesetzt, insbesondere vor der Frage der Führung der Erschließungsstraßen, der Größe der Bauflächen und Baugrundstücke sowie der Lage, dem Zuschnitt und der Größe öffentlicher Grünflächen und hat jeweils das Pro und Contra abgewogen.

Die nachfolgenden Abbildungen (s. Abb. 1 - 5) zeigen in Ausschnitten die Genese der im nunmehr vorliegenden Planentwurf getroffenen Planungsentscheidungen.





Abb. 1: Variante ohne zweite Durchbindung der „Planstraße A“ in Richtung „Lerchenbühl“, ohne öffentliche Parkplätze, mit mittigem Spielplatz und südlichem Grünflächenstreifen (Darstellung genordet, o. M., Quelle: Höhnen & Partner)



Abb. 2: Variante ohne zweite Durchbindung der „Planstraße A“ in Richtung „Lerchenbühl“, ohne öffentliche Parkplätze, mit mittigem Spielplatz, jedoch ohne südlichen Grünflächenstreifen (Darstellung genordet, o. M., Quelle: Höhnen & Partner)



Abb. 3: Variante ohne zweite Durchbindung der „Planstraße A“ in Richtung „Lerchenbühl“, ohne öffentliche Parkplätze, mit mittigem Spielplatz, jedoch mit nördlichem Grünflächenstreifen (Darstellung genordet, o. M., Quelle: Höhnen & Partner)

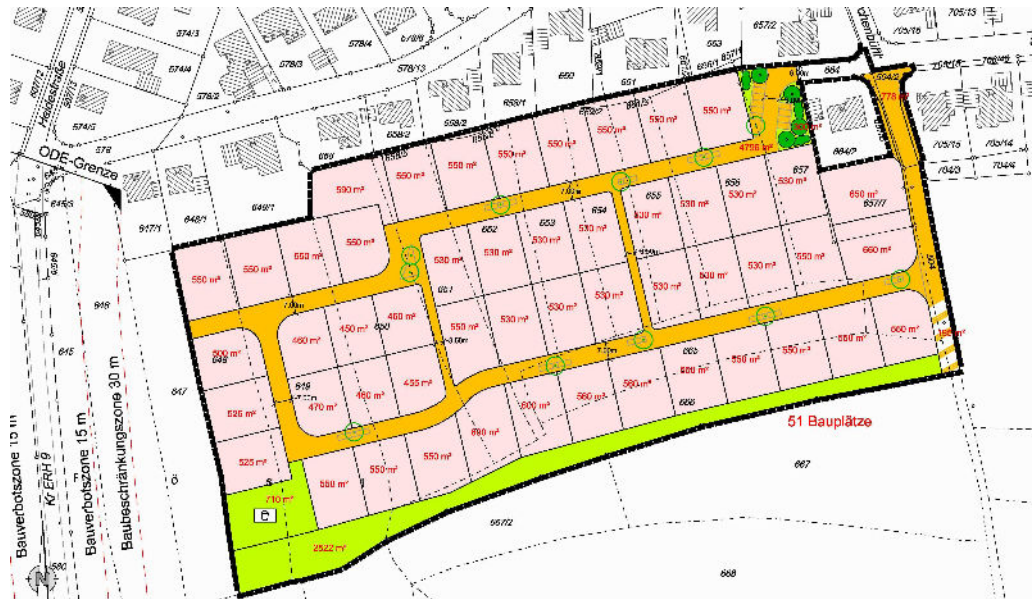


Abb. 4: Variante mit zweiter Durchbindung der „Planstraße A“ in Richtung „Lerchenbühl“, mit öffentlichen Parkplätzen, mit südwestlichem Spielplatz und mit südlichem Grünflächenstreifen (Darstellung genordet, o. M., Quelle: Höhnen & Partner)

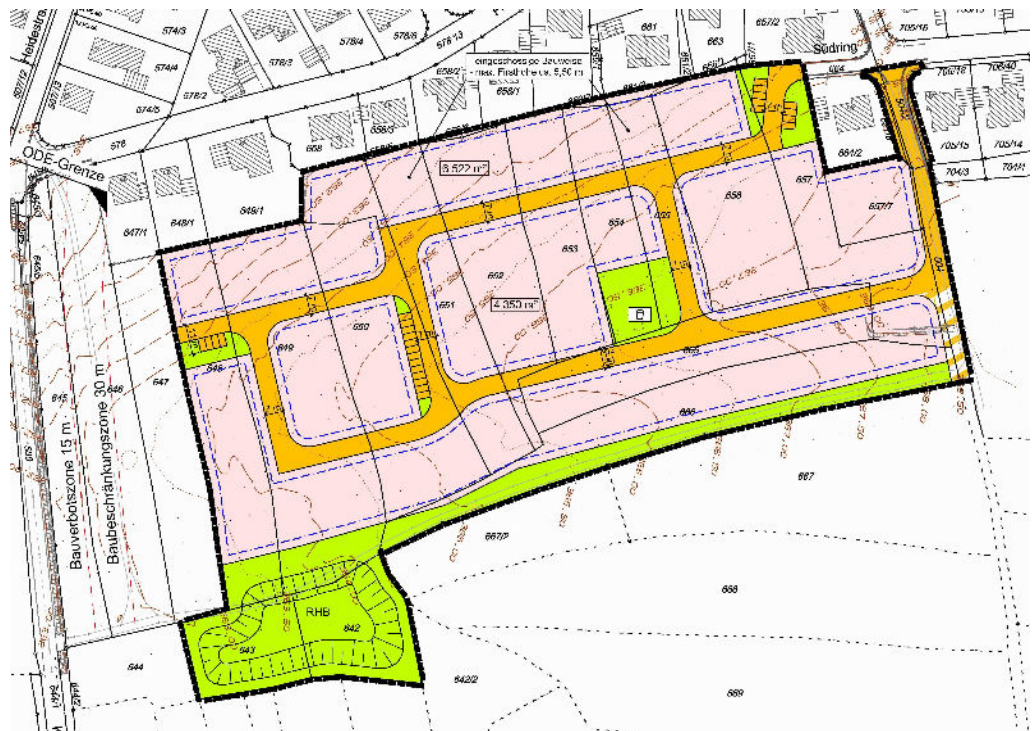


Abb. 5: Variante, die die Grundlage des vorliegenden Planentwurfes bildet, mit zweiter Durchbindung der „Planstraße A“ in Richtung „Lerchenbühl“, mit insgesamt drei öffentliches Parkplatzflächen, mit mittigem Spielplatz und mit südlichem Grünflächenstreifen sowie zusätzlichen Flächen für ein notwendiges Regenrückhaltebecken im Südwesten des Geltungsbereiches (Darstellung genordet, o. M., Quelle: Höhnen & Partner)

Im Zuge von dem Bauleitplanverfahren vorgeschalteten Abstimmungsprozessen hat sich der Markt in letzter Konsequenz für die satzungsbeschlossene Ausführungslösung entschieden, da diese seinen städtebaulichen Zielvorstellungen am nächsten kommt. Sein Ziel war die Entwicklung einer moderaten,





ausgewogenen Siedlungsflächenerweiterung, die dem örtlichen Bedarf entspricht und insbesondere hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit zu keinen negativ erheblichen, unzulässigen Beeinträchtigungen bzw. zu einer Überforderung der nördlich benachbarten Siedlungsflächen führt (Stichwort: Zunahme Verkehrslärm, Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes usw.).

Die gewählte Lösung integriert alle an sie gestellten, verkehrsinfrastrukturellen Belange:

- Weitest mögliche, beiderseitige Erschließung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen
- Bereitstellen öffentlicher Parkplatzflächen
- Sicherung von Flächen für auskömmliche, bedarfsgerechte, ökonomische und funktionale Straßenquerschnitte; weitest mögliche Reduzierung der Verkehrsflächen zu Gunsten von Bau- und öffentlichen Grünflächen
- Gewährleistung einer bestmöglichen Anbindung an das bestehende Ortsstraßennetz unter Berücksichtigung der örtlich spezifischen Verhältnisse
- Sicherung von Flächen für eine künftig zusätzliche Direktanbindung an die Kr ERH 9
- Gewährleistung/Aufrechterhalten der Erschließung/Erreichbarkeit von Grundstücken Dritter

Die gewählte Lösung stellt nach Auffassung des Marktes im Hinblick auf Lage, Zuschnitt und Größe der festgesetzten Wohnbauflächen die beste Lösung dar. Dies hat folgende Gründe:

- Die Bereitstellung einer möglichst hohen Anzahl von Einzelgrundstücksflächen unterschiedlicher Größe (und damit für unterschiedliche finanzielle Spielräume) wird ermöglicht. Es erfolgt eine optimale Flächenausnutzung
- Lage und Zuschnitt der Baufenster sowie die übrigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzung insbesondere für den Bereich „WA 1“ berücksichtigen die Belange der nördlich benachbarten Bestandsbebauung.

Lage, Zuschnitt und Größe der öffentlichen Grünflächen wurden bewusst gewählt, dies hat folgende Hintergedanken:

- Günstige, möglichst zentrale Lage der geplanten Spielplatzfläche im Zentrum des Baugebietes für alle Anwohner des Gebietes bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit/Anfahrbarkeit im Zuge notwendiger Pflege-/ Unterhaltungsarbeiten
- Nutzung von Restflächen als Trenngrün im Bereich geplanter öffentlicher Parkplatzflächen, als Puffer zwischen bestehenden und neu geplanten Wohngrundstücken
- Schaffung eines Pufferstreifens im Süden des Plangebietes gegenüber der angrenzenden offenen Landschaft, dadurch Aufrechterhaltung eines hier vorhandenen Feld-/Flurweges bei gleichzeitiger Gewährleistung einer guten Anfahrbarkeit/Erreichbarkeit des geplanten Rückhaltebeckens sowie der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen

Der Markt kann daher nicht erkennen, wie die unvermeidbaren, baubedingten Eingriffe durch die einer anderen Lösung vermieden bzw. weiter hätten reduziert werden können.

Durch die vorliegende Planung kann langfristig eine geordnete städtebauliche Erweiterung der bestehenden Bebauung erreicht und sichergestellt werden.

Der Markt vertritt vor diesem Hintergrund die Auffassung, seinen Planungsstandpunkt umfassend und konkret begründet und dargestellt zu haben.

Aufgestellt:  
Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Bamberg, den 23.01.2018  
G:\ECK1502\Bauleitplanung\Bebauungsplan\Zusammenfassende Erklärung, Stand 23.01.2018



**Höhnen & Partner**

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

