

# AMTSBLATT DES MARKTES ECKENTAL



Nr. 20/2009

Eckental, 23. September 2009

INHALT	Seite
<b>BEKANNTMACHUNG</b>	
über den Vollzug der Wassergesetze und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	1
<b>BEKANNTMACHUNG</b>	
des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 28/29 „Eschenau Nord – Fachmarktzentrum, nördlich des Gymnasiums“, in der Fassung vom 10.02.2005, geändert 26.09.2008/01.12.2008, redakt. ergänzt am 28.04.2009	2 - 4

## BEKANNTMACHUNG

### über den Vollzug der Wassergesetze und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Der Markt Eckental ist verpflichtet, für den Bebauungsplan „Eschenau-Nord Fachmarktzentrum nördlich des Gymnasiums“ den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich zu schaffen.

Der Markt Eckental beabsichtigt deshalb, einen Abschnitt des Kübelsbaches zu renaturieren.

Die Maßnahmen zur Renaturierung des Gewässers sollen südlich von Unterschöllnbach in der Talaue, auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 45 der Gemarkung Unterschöllnbach, ausgeführt werden. Es soll dadurch eine Verbesserung der Gewässerdynamik und der Gewässerstruktur des Kübelsbaches erreicht und gleichzeitig die Wasserrückhaltung in der Fläche erhöht werden.

Das Vorhaben bedarf der Plangenehmigung nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. Art. 58 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG).

Nach Art. 83 Abs. 3 BayWG ist durch die zuständige Behörde festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Für das Vorhaben wurde eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Art. 83 Abs. 3 BayWG i.V.m. § 3 d UVPG und Anlage III zum BayWG II. Teil Nr. 2 und I. Teil Nr. 13.16 durchgeführt.

Im Verfahren wurden die Behörden, deren umweltbezogener Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird, beteiligt.

Im Ergebnis der Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind und deshalb keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Diese Feststellung ist gemäß Art. 83 Abs. 3 BayWG bekannt zu geben. Die Feststellung ist nicht selbständig anfechtbar.

Höchstadt, 01.09.2009

Landratsamt Erlangen-Höchstadt  
Umweltamt

gez.

Schusser

## BEKANNTMACHUNG

des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 28/29 „Eschenau Nord – Fachmarktzentrum, nördlich des Gymnasiums“, in der Fassung vom 10.02.2005, geändert 26.09.2008/01.12.2008, redakt. ergänzt am 28.04.2009

Der Markt Eckental hat mit Beschluss vom 28.04.2009 den Bebauungsplan Nr. 28/29 „Eschenau Nord – Fachmarktzentrum, nördlich des Gymnasiums“ als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beim Markt Eckental, Rathausplatz 1, 90542 Eckental einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Dem Bebauungsplan ist noch die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und ein Lageplan beigelegt:

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB:**

### 1. Planungsmöglichkeiten

Im Zusammenhang mit der Ortsumgehung der B 2 neu wurden über Jahrzehnte verschiedene Möglichkeiten und Trassenvarianten untersucht. Für den Gesamtbereich hat der Markt Eckental den städtebaulichen Rahmenplan aufgestellt und für Teilbereiche wurden die beiden Bebauungspläne Nr. 28 und 29 erstellt und mit den Behörden, den Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit abgestimmt.

Nach Klärung der Nutzung im Bereich zwischen der B 2 neu und dem Gymnasium und westlich der Dr.-Otto-Leich-Straße mit verschiedenen Projekten wurde nach einem Bürgerentscheid 2007 nunmehr für ein konkret zu verwirklichendes Projekt die weitere Planung mit der 4. FNP-Änderung bzw. mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 28/29 auf den Weg gebracht.

Die Neuausweisung des Sondergebietes und insbesondere auch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes und des Wohn-, Bau- und Gartenmarktes ist aus städtebaulicher Sicht eingebunden in das Gesamtkonzept der gemeindlichen Bauleitplanung innerhalb der neuen nördlichen Ortsumfahrung. Im westlichen Anschluss an das neue Gebiet ist im FNP und im Rahmenplan ein großflächiges Wohngebiet geplant. Darüber hinaus liegt der neue Lebensmittelmarkt bezogen auf die sehr schlecht versorgten Ortsteile Brand und Forth, aber auch Eschenau Nord zentral im Marktgebiet. Mit fortschreitender Sanierung des Ortskernes soll auch der Ziel- und Quellverkehr der Eschenauer Hauptstraße reduziert und in Grenzen gehalten werden. Auch dies spricht für eine „Arbeitsteilung“ hinsichtlich der Daseinsgrundfunktionen – hier Einkaufen/Wohnen/Bildung/Verkehr – für den neuen Standort.

Alternativstandorte sind im Marktgebiet für das Sondergebiet nicht vorhanden. Grundsätzlich wäre es möglich, vergleichbare Bauflächen nördlich der neuen Ortsumgehung zu entwickeln. Allerdings reichen diese Flächen weit in den Außenbereich herein, lägen wegen der fußläufigen Erreichbarkeit deutlich ungünstiger und würden ebenfalls Grund und Boden beanspruchen. Dagegen ist der jetzt gewählte Standort baulich bereits durch die neue Ortsumgehung der B 2 neu vorgeprägt und liegt noch im Siedlungskörper von Eschenau.

Bei Ausarbeitung des Bebauungsplans für das Fachmarktzentrum wurde eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung des Gebietes durch ein Landschaftsplanungsbüro ausgearbeitet. Außer den intensiv genutzten Ackerflächen und den jungen Brachen ist nur eine Streuobstwiese mit einer mittleren Bedeutung für den Biotopschutz vorhanden. Die Bäume sind überwiegend 20 - 30 Jahre alt, mit einzelnen Baumhöhlen, einige sind bereits abgängig.

Die Planung des Sondergebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes mit Trenngrünflächen entspricht dem geplanten Charakter des Gesamtgebietes an der neuen Ortsumgehung, und es ist für die Bevölkerung günstig erreichbar.

## 2. Umweltbelange

Für den Bebauungsplan Nr. 28/29 wurde ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden.

Es wurde das Regelverfahren der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung angewandt. Zur schadlosen Ableitung des Regenwassers wird am südlichen und östlichen Bebauungsrand ein naturnaher Graben mit Anschluss an den Eckenbach errichtet. Hierzu existiert bereits ein Gesamtkonzept der Entwässerung des Büros Höhnen + Partner, Bamberg, das schrittweise umgesetzt wird.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Dr.-Otto-Leich-Straße auf kurzem Weg von der neuen B 2 Ortsumgehung. Damit werden zusätzliche unzuträgliche Verkehrsbelastungen, z.B. im Ortskern Eschenau, vermieden.

## 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Mit zwei aufeinander abgestimmten Vorentwürfen Nr. 28 und 29 wurde eine erste Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Nachdem jedoch die Nutzungen nicht abschließend geklärt waren, wurde eine Investorenbeteiligung herbeigeführt.

Um eine breitere Entscheidungsgrundlage zu erreichen und die Bürger unmittelbar an den einzelnen Projektvorschlägen und der Entscheidung zu beteiligen, fand am 22. Juli 2007 ein Bürgerentscheid mit drei Konzeptvarianten statt.

Wegen der Großflächigkeit wurde vorher ein erforderliches Raumordnungsverfahren durch die Regierung von Mittelfranken durchgeführt, das mit der landesplanerischen Beurteilung vom 15.09.2008 positiv abgeschlossen wurde. Die Ergebnisse wurden in den nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 28/29 „Eschenau-Nord Fachmarktzentrum – nördlich des Gymnasiums“ eingearbeitet.

Ein als großzügig zu beurteilender Entwurf mit den o.a. Nutzungen wurde der weiteren Planung zugrunde gelegt und diese öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die Auslegung wurde sodann im März 2009 nochmals wiederholt wegen geringer Änderungen in der Planung.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden eine Anregungen vorgebracht. Hier wurden zahlreiche Einwendungen vorgebracht, die das Projekt insgesamt in Frage stellen. Kernpunkt der Einwendungen ist jedoch, dass vorhandene benachbarte Märkte durch die Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes beeinträchtigt würden oder gar leer stehen. Nach der gängigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist jedoch der Konkurrentenschutz kein Ziel der kommunalen Bauleitplanung. Daher konnten diesen Einwendungen im Rahmen der Gesamtabwägung nicht berücksichtigt werden.

## 4. Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Im Zuge der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen ein, die abgewogen und z.T. in die Begründung eingearbeitet wurden.

Hier ist insbesondere die Beseitigung des Oberflächenwassers zu nennen, aber auch die im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erforderliche schalltechnische Untersuchung mit Lärmkontingentierung. Auch hat die Höhere Landesplanungsbehörde im erneuten Beteiligungsverfahren Anregungen vorgebracht, die im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu Präzisierungen und Klärstellungen führen.

Die Nachbargemeinden haben teilweise umfangreiche Einwendungen sowohl gegen den Standort als auch gegen den Umfang der Verkaufsflächen vorgebracht und sehen teilweise ihre eigenen Ortskerne (z.B. Maßnahmen der Städtebauförderung) beeinträchtigt, teilweise befürchten sie eine zu große Sogwirkung auf ihre Einzelhandelsentwicklung.

Hier ist festzuhalten, dass der Markt Eckental im Vorfeld der beabsichtigten Ansiedlung des Sondergebietes mit den Fachmärkten das „*Einzelhandelskonzept für die Marktgemeinde Eckental und die Wirkungsanalyse für ein Ansiedlungsvorhaben am Standort Eschenau Nord*“ mit Datum vom März 2008 hat erstellen lassen.

Die Reduzierungen der Verkaufsflächen und die sonstigen Maßgaben der Höheren Landesplanungsbehörde wurden im Bebauungsplanentwurf Nr. 28/29 eingearbeitet. Damit wird sicherlich den Befürchtungen der Nachbargemeinden entgegen-

gekommen, auch wenn deren Einwendungen nicht gänzlich Rechnung getragen werden konnte.

Aufgrund der Anregungen der Behörden wurde der Bebauungsplan Nr. 28/29 mehrfach öffentlich ausgelegt.

In der erneuten Auslegung wurden vom Bund Naturschutz und von den Eigentümern der beiden östlich der Dr.-Otto-Leich-Straße gelegenen Einkaufsmärkte umfangreiche und erstaunlicherweise fast wortgleiche Einwendungen vorgetragen. Im Kern zielen die Einwendungen darauf ab, die Bebauungsplanung insgesamt einzustellen und der landwirtschaftlichen Nutzung den Vorrang einzuräumen. Der Gemeinderat hat diese Anregungen zur Kenntnis genommen, abgewogen und beschlussmäßig zurückgewiesen.

Eckental, den 22.09.2009

MARKT ECKENTAL

gez.

Glässer  
1. Bürgermeister

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28/ 29 „Eschenau-Nord, Fachmarktzentrum, nördlich des Gymnasiums“, Markt Eckental, Gmkg. Eschenau; Lageplan mit Fläche

