

BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN SCHIRNAIDLER STRASSE



**MARKT EGGOLSHEIM
LANDKREIS FORCHHEIM**

BEGRÜNDUNG



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Schirnaidler Straße,
Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim

Billigungsbeschluss vom	26.11.2019
Einwohnerzahl: Gesamtgemeinde	6768 EW (02.01.2019)
Flächennutzungsplan:	wirksam
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Forchheim

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

Für den Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser:

TEAM Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Marktgemeinderat von Eggolsheim hat in seiner Sitzung am 09.07.2019 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schirnaidler Straße" in der Gemarkung Eggolsheim gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Den Auftrag zur Erstellung des Grünordnungsplanes erhielt das Büro Team 4 in Nürnberg. Da der Grünordnungsplan in den Planteil und die Begründung des Bebauungsplanes integriert ist, wird zur Bezeichnung beider Pläne zur Vereinfachung nachfolgend nur der Begriff Bebauungsplan verwandt.

Gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - handelt es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche im Sinne des § 13b BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang gebaute Ortsteile anschließen.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Für das weitere Verfahren gelten somit die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke wird durch eine vom Markt durchgeführte Bedarfsumfrage nach Wohnbauland (Januar 2019) begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Weiterhin ist festzuhalten, dass aktuell keine weiteren Flächen für Wohnbauland in der Gemarkung Eggolsheim zur Verfügung stehen.

Es werden vor allem Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung mit Grundstücksgrößen von im Durchschnitt 500-600 m² angefragt. Eine Bebauung der Grundstücke wird laut den Umfrageergebnissen meist kurzfristig gewünscht (innerhalb der nächsten 2 Jahre).

Weiterhin ist ein Bedarf an Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. Sowohl Eigentumswohnungen als auch Mietwohnungen in einer Größe von 70-100 m² mit 3-4 Räumen werden gewünscht.

Durch den zwischenzeitlich getätigten Erwerb der Bauflächen durch den Markt Eggolsheim und die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlagen für die Ausweisung für 21 Wohnbaugrundstücke – in unmittelbarem Anschluss an den bebauten Ortskern. Die Entwicklung entspricht somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Neben den Einfamilienhäusern (18 Baurechte mit Einzelhausbebauung und zwei Baurechte in Doppelhausbauweise) sollen im westlichen Bereich des Plangebietes drei Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten entstehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Eggolsheim wird nachträglich im Zuge einer Berichtigung angepasst.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Eggolsheim liegt im Süden der Planungsregion (4) Oberfranken West und wird nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet. Nördlich grenzt direkt der Verdichtungsraum Bamberg (Oberzentrum) sowie südlich der Verdichtungsraum Forchheim (Oberzentrum) und im Osten das Mittelzentrum Ebermannstadt an.

Eggolsheim ist über Kreisstraßen und die Staatsstraßen St 2244 und 2264 sowie die Bundesautobahn A 73 sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Entfernung nach Forchheim beträgt ca. 7 km, nach Bamberg ca. 20 km. Durch Eggolsheim verlaufen die Kreisstraßen FO 5 und FO 11.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtgemeinde Eggolsheim zeigt in den vergangenen Jahren eine weitestgehend stabile Entwicklung; die Einwohnerzahl beträgt 6768 (Stand: 02.01.2019, Markt Eggolsheim).

Im Markt Eggolsheim sind die erforderlichen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Für die öffentliche Verwaltung steht in Eggolsheim ein großzügiges Rathaus zur Verfügung; des Weiteren gibt es eine gemeindliche Bücherei. Es gibt insgesamt sechs Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen sind u. a. in Forchheim und Hirschaid vorhanden.

Für die ärztliche Versorgung stehen im Gemeindegebiet Allgemeinärzte, Fachärzte und Zahnärzte zur Verfügung. Das nächste Krankenhaus ist in Forchheim bzw. Ebermannstadt.

Das Flurbereinigungsverfahren in Eggolsheim ist durchgeführt und bereits abgeschlossen. Im Kernort wurden Maßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung durchgeführt bzw. sind weitere Maßnahmen geplant. Weiterhin wurde für Eggolsheim ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und zusammen mit den Gemeinden Altendorf, Buttenheim und Hallerndorf ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept für die Arbeitsgemeinschaft "Regnitz-Aisch" erstellt.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich liegt nördlich des Ortszentrums von Eggolsheim an der Schirnaidler Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden an den bebauten Ortskern, im Westen an den Friedhof, im Nordwesten an die Schirnaidler Straße, im Norden an die Brettig und im Osten an die freie Flur.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Eggolsheim liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 228, 229, 5677 und 5678,
Flurnummern teilweise: 188, 230 und 5676/1

Das Plangebiet steigt relativ gleichmäßig von Norden nach Süden auf einer Länge von ca. 190 Metern um ca. 4 Meter an. Das Gelände bewegt sich auf einer Höhe von ca. 264,5 bis 268,5 m ü. NN.

Der Umgang mit dem faktischen Überschwemmungsgebiet südlich der Brettig, welches im Planungsgebiet liegt, wird in Kapitel 6 ausführlich beschrieben.

Altlastenverdachtsflächen und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 2,00 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	1,519	75,8
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	0,355	17,7
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,130	6,5
GESAMTFLÄCHE	2,004	100,0

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Für das Plangebiet werden zwei verschiedene Geschossigkeiten festgesetzt. Für die Einfamilienhäuser werden max. 2 Vollgeschosse festgesetzt, für die Mehrfamilienhäuser max. 3 Vollgeschosse, wobei jeweils das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Im Bereich der Einfamilienhäuser ist somit die Bauweise als I+D, bei den Mehrfamilienhäusern als II+D festgesetzt.

Als Dachformen und Dachneigungen sind steilgeneigte Satteldächer zulässig. Dies begründet sich aus dem an das Baugebiet direkt anschließende Baumfeld des Ortskerns, das geprägt ist von typisch fränkischer Architektur.

Die zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß BauNVO werden eingehalten.

Für den westlichen Bereich des Plangebietes (Mehrfamilienhäuser) ist § 19 Abs. 4 BauNVO zutreffend. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind unter anderem auch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen mitzurechnen. Gleichzeitig darf die Grundflächenzahl durch diese Anlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Der Markt stellt gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung in einen hohen Rang im Rahmen einer Abwägung der Planungsziele. Zudem dient die geplante Ausweisung der Befriedigung der Nachfrage an Miet- und Eigentumswohnungen und stellt durch die Nachverdichtung eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung sicher. Vor diesem Entscheidungshintergrund macht der Markt Gebrauch der o. a. Überschreitungen der GRZ.

Durch das Vorhaben werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht beeinträchtigt.

Die eingetragenen Gebäude im Plangebiet sind Bebauungsvorschläge; die vorgeschriebene Firstrichtung dient der Sicherung einer qualitativ hochwertigen städtebaulichen Raumbildung. Zulässige Dacheindeckungen, Dachaufbauten und Kniestöcke sind den Verbindlichen Festsetzungen "B. Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen" zu entnehmen. Die angegebenen Regelungen dienen der Erreichung eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes der Bebauung. Wo möglich sind Baulinien festgesetzt, um so eine Raumbildung bzw. Fassung des Straßenraumes zu erzielen.

Neben den max. Wandhöhen und Firsthöhen wird auch die maximale Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit der bestehenden Straße vorgeschrieben.

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise vorgeschrieben; es sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig (s. Nutzungstempel).

Zu den geplanten Gebäuden sind Standortvorschläge für Garagen in den Plan eingetragen. Diese können überall innerhalb der Baugrenzen errichtet werden – müssen jedoch den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung entsprechen. Stellplätze können bis zu einer Fläche von 25m² auch außerhalb der Baugrenzen aber hinter den Baulinien verwirklicht werden. Die "Verbindlichen Festsetzungen" enthalten Gestaltungsfestsetzungen (B. Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen).

Für die Einfriedungen der Grundstücke werden detaillierte Festsetzungen getroffen. Stützmauern sind nur in natürlichen Böschungsbereichen zulässig. Es sollten jedoch vorzugsweise bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden.

Die max. Wohnungsanzahl bei den Einfamilienhäusern wurde auf 1 begrenzt.

Die max. Wohnungsanzahl bei den Mehrfamilienhäusern wurde auf 8 begrenzt.

Daraus ergeben sich für das Baugebiet im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung 20 Wohneinheiten und im Bereich der Mehrfamilienhäuser 24 Wohneinheiten folgende Ausnutzungswerte (Grundlage: 2,7 Einwohner pro Wohneinheit):

20 EFHs + 3 MFHs	44 WE
Einwohner	119 EW
Wohndichte netto	78 EW/ha
Wohndichte brutto	59 EW/ha
Wohnungsdichte netto	29 WE/ha
Wohnungsdichte brutto	22 WE/ha

Nach Realisierung dürfte das Baugebiet aufgrund von Erfahrungswerten für etwa 110 Einwohner ausgelegt sein.

5. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung

5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,0 ha und besteht aus zwei Bereichen, die durch eine asphaltierte Straße (Am Oberen Tor) geteilt sind. Aktuell ist der westliche Teil überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und wird am westlichen Rand von einem schmalen Grünstreifen begrenzt. Nördlich grenzt ein gewässerbegleitender Gehölzsaum an, der sich entlang der Brettig erstreckt.

Beidseitig der Straße "Am Oberen Tor" kommen künstlich gezogene, temporär waserführende Gräben vor, die durch eine ruderale Saumflur begleitet werden. Straßenbegleitend treten außerdem drei Bäume auf.

Der östliche und der südliche Bereich sind hauptsächlich von einer Streuobstwiese bestanden, die z.T. alte Bestände aufweisen. Begrenzt wird der Bereich im Norden durch einen bestehenden Parkplatz, im Westen durch ein Friedhofsgelände, einen Schotterweg sowie ein kleines Gebäude und im Süden durch private Grundstücke. Die zwei Streuobstwiesen sind getrennt durch einen Grünweg und intensiv bis extensiv genutztes Grünland. Zusätzlich werden Abschnitte der südlichen Streuobstwiese als Lagerplatz genutzt und durch naturnahe, z.T. alte Gehölzstrukturen begrenzt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der westliche und südliche Teil des Geltungsbereiches als Grünfläche mit Baumbestand gekennzeichnet. Weiterhin ist der westliche Teil zusätzlich als Friedhof definiert. Der östliche Bereich hingegen ist als Ackerland bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der FNP sieht zudem eine Eingrünung der Straße "Am Oberen Tor" vor.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan lag für den Geltungsbereich bisher nicht vor.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes und die Eingrünung des Baugebietes. Auf Grund dessen wird festgesetzt, dass die öffentlichen Grünflächen naturnah bzw. gärtnerisch zu pflegen und/oder mit Strauch- und Laubbaumpflanzungen zu gestalten sind.

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebiets in Ortsrandlage ist zudem festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen aus überwiegend standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Hierbei ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen, auf den Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern jeweils 2 hochstämmige Laub- oder Obstbäume. Die Plandarstellung dient dabei als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend, geringe Abweichungen sind daher zulässig. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig. Zur ökologischen Gestaltung der Baukörper sind Fassaden- und Wandbegrünung zulässig.

Öffentliche Grünflächen sind für die weitere Durchgrünung naturnah zu gestalten und gärtnerisch bzw. extensiv zu pflegen.

Bestandsgehölze können aufgrund der geplanten Bebauungsdichte voraussichtlich nicht erhalten werden. Es wird jedoch versucht durch entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen die Baumbestände außerhalb der Bebauungsgrenzen zu erhalten. Die Schutzmaßnahmen umfassen einen entsprechenden Stamm- und Wurzelschutz, die Wurzelbereiche dürfen nicht überlagert werden. Der Schutz der Bäume dient nicht nur der Aufwertung des Landschaftsbildes nach Abschluss der Baumaßnahme, sondern auch dem Erhalt wertvoller Biotopstrukturen und Lebensräume für Vögel, Fledermäuse und Insekten.

Die Bereiche für unterirdische Versorgungsleitungen sind von einer Bepflanzung mit Gehölzen möglichst freizuhalten. Außerdem ist der nördliche Bereich auf einer Breite von ca. 6 m (bis Grenze Geltungsbereich) von Bebauung freizuhalten, da dieser sich im Überschwemmungsgebiet befindet.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

Großbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Mittelgroße und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
Birke (*Betula pendula*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Salweide (*Salix caprea*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Obstgehölze in Sorten

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Zur Minimierung der Versiegelung sind zudem, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc.).

5.2 Artenschutz

Der Geltungsbereich ist im östlichen Teil überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen und südlichen Teil hingegen kommen Streuobstwiesen vor mit zahlreichen Höhlen- und Spaltenhabitaten. Somit sind Lebensraumbedingungen für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten und in Höhlen brütende Vögel vorhanden. Weiterhin konnten der Feldsperling, der Gartenrotschwanz, die Goldammer, der Star und der Stieglitz bei vor-Ort-Aufnahmen nachgewiesen werden. Weitere saP-relevante Arten konnten nicht festgestellt werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes und zur Minimierung der Beeinträchtigungen heckenbrütender Vogelarten haben die Rodungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Als zweite Vermeidungsmaßnahme sollten Gebüsche mit einem möglichst hohen Anteil an Dornsträuchern an den Rändern der geplanten Bebauung gepflanzt werden. Diese dienen als potentiell Brutplatz-Angebot für heckenbewohnende Vogelarten. Als dritte Vermeidungsmaßnahme wird eine insektenfreundliche nächtliche Beleuchtung des Baugebietes vorgeschrieben (vgl. Vorgaben saP). Die vorgeschriebene Beleuchtung umfasst ein insektenfreundliches Lichtspektrum mit einem geringen UV- und Blau-Anteil, die Ausrichtung der Beleuchtung nach unten sowie eine Wechselbeleuchtung (jede zweite Lampe stündlich abwechselnd anschalten). Weiterhin sieht die Vorgabe eine bedarfsorientierte Beleuchtung je nach Jahreszeit und Lichtverhältnissen vor (Steuerung durch Sensoren) und die Verwendung von energiesparenden Lampen oder LED.

Die in der saP festgelegten CEF-Maßnahmen für Vögel sehen die Anbringung von 28 Rund-Nistkästen mit Marderschutz für die Zielarten Gartenrotschwanz und Feldsperling entlang der Brettig auf Flurstück 354 sowie auf am Waldrand und an bestehenden Obstbäumen auf Flurstück 5780 und an bestehenden Gehölzen auf Flurstück 5656 in der Gemarkung Eggolsheim. Alternativ können die Kronen der Obstbäume

mit Baumhöhlen eingekürzt und die Stümpfe in vom Planungsvorhaben unbeeinflusste Obstbaumbestände ebenfalls auf zuvor genannten Grundstücken umgesetzt werden. Weiterhin wäre eine Mischung aus beiden Maßnahmen möglich.

Als CEF-Maßnahme für Fledermäuse sieht die saP die Anbringung von 5 wartungsarmen Flach-Nistkästen für die Zielart Baumhöhlen-bewohnende Fledermäuse vor, die ebenfalls entlang der Brettig auf Flurstück 354 sowie auf am Waldrand und an bestehenden Obstbäumen auf Flurstück 5780 und an bestehenden Gehölzen auf Flurstück 5656 in der Gemarkung Eggolsheim angebracht werden.

5.3 Eingriffsregelung gem. BauGB

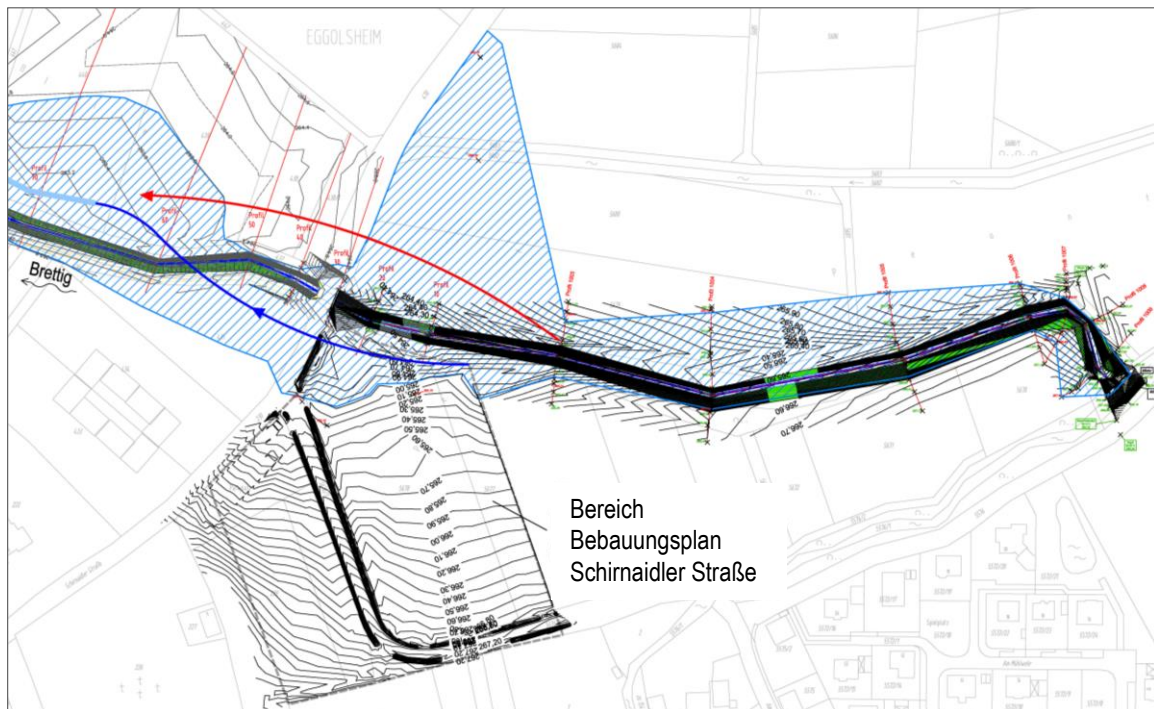
Die Planung dient der Entwicklung von allg. Wohnbauland im Außenbereich. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. §13 b BauGB aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des §13 b BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach §13 b als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Die Gemeinde hat jedoch aufgrund der unvermeidbaren Fällung diverser Obstbäume im Geltungsbereich gemeinsam mit dem Bauamt über eine freiwillige externe Ausgleichsfläche abgestimmt, die auf dem Flurstück 4837 in der Gemarkung Eggolsheim durch die Anlage einer Streuobstwiese realisiert werden soll (vgl. Bebauungsplan "Schirnaidler Straße").

6. Faktisches Überschwemmungsgebiet

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Brettig, ein Gewässer III. Ordnung. Im Bereich der Brettig ist kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, jedoch ist das vorliegende faktische Überschwemmungsgebiet zu berechnen, um den Nachweis zu erbringen, dass durch die Planung kein Überschwemmungsbereich beeinträchtigt wird. Dazu wurden zwischen dem Markt Eggolsheim, dem Wasserwirtschaftsamt Kronach, dem Landratsamt Forchheim und den für die Berechnungen und Planungen beauftragten Büros umfangreiche Abstimmungen getätigt. Das Ergebnis dieser Besprechungen und Berechnungen ist nachfolgend aufgeführt.

In nachstehendem Planauszug ist das faktische Überschwemmungsgebiet im Bereich des Plangebiets dargestellt.



Zum Schutz vor möglichem Hochwasser sind im Bebauungsplan folgende "Textliche Festsetzungen" getroffen: Die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) muss bei allen Gebäuden auf einer Höhe von mindestens bei 265,15 m ü. NN liegen. Weiterhin wird unter "Hinweise" formuliert: Generell wird den Grundstückseigentümern empfohlen, eine Bebauung ohne Kellergeschosse vorzunehmen, vor allem im Bereich der nördlichen drei Baugrundstücke.

Das schriftliche Ergebnis der ersten Besprechung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach vom Mai 2019 ist nachfolgend aufgeführt:

- "1. In einem ersten Schritt muss der Markt Eggolsheim mit dem LRA Forchheim abstimmen, ob eine Bauleitplanung unter Berücksichtigung des § 78 Wasserhaushaltsgesetz möglich ist.*
- 2. Sofern eine Bauleitplanung möglich ist, wird vom WWA Kronach ein Retentionsraum an Ort und Stelle als genehmigungsfähig betrachtet.*
- 3. Vom Büro ISH wird mitgeteilt, dass derzeit eine 1D-Berechnung vorliegt. Vom WWA Kronach wird betont, dass zur Genehmigung eine 2D-Berechnung als zwingend erforderlich betrachtet wird.*
- 4. Vom WWA Kronach wird darauf hingewiesen, dass bei Ausuferung des Gewässers auch die Sedimentproblematik zu behandeln ist. Hier ist Sorge dafür zu tragen, dass bei Ausuferung des Gewässers kein Bodenabtrag erfolgen kann.*

In diesem Zusammenhang prüft das Büro ISH die derzeitige Nutzung des Überflutungsbereiches.

Vom Markt Eggolsheim wird dann zu prüfen sein, ob bei Bedarf evtl. Verbesserungen (z.B. Umwandlung in Grünland) möglich sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Naturschutz an den Planungen beteiligt werden muss."

Zum o.a. Punkt 1 hat sich das Landratsamt Forchheim im Juni 2019 wie folgt schriftlich geäußert:

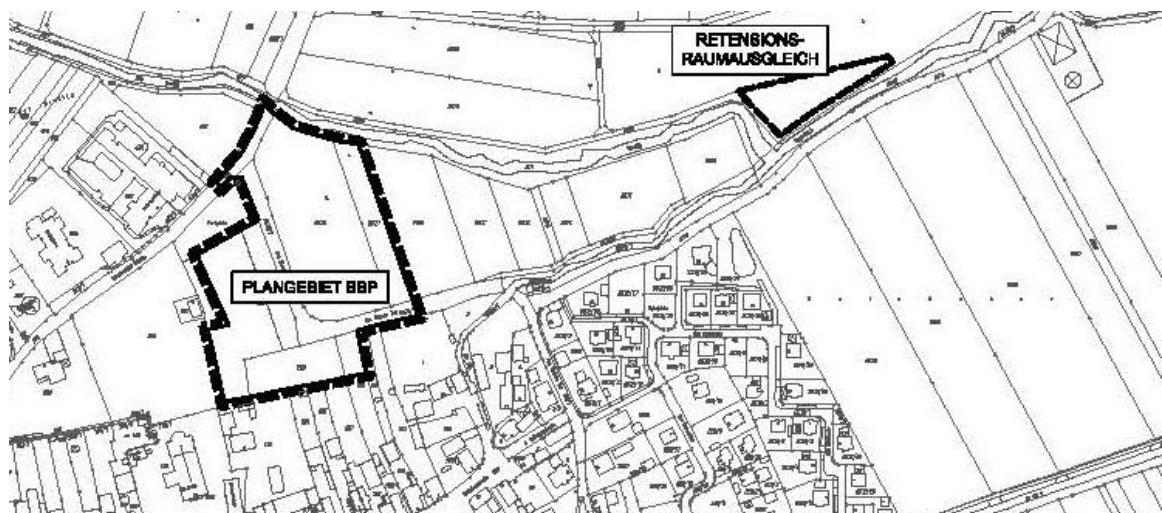
"...da es sich um kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz, sondern um ein Risikogebiet nach § 78b WHG handelt, sind die dortigen Schutzvorschriften bei der Bauleitplanung zu beachten. Eine Ausnahmegenehmigung ist deshalb nicht erforderlich."

Daher ist für die Ausweisung des geplanten allgemeinen Wohnbaugebietes ein Nachweis gemäß § 78 Abs. 2 WHG erforderlich. Vom beauftragten Büro wurde ein zweidimensionales hydraulisches Modell aufgebaut, das die zu erwartenden Überschwemmungsgebiete für einen Lastzustand HQ 100 für den Status Quo (geplante Bebauung ohne Berücksichtigung von Adaptionsmaßnahmen) dem Plan-Zustand (Integration der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung von Retentions- und Hochwasserschutzmaßnahmen) gegenüberstellt und Handlungsempfehlungen ableitet.

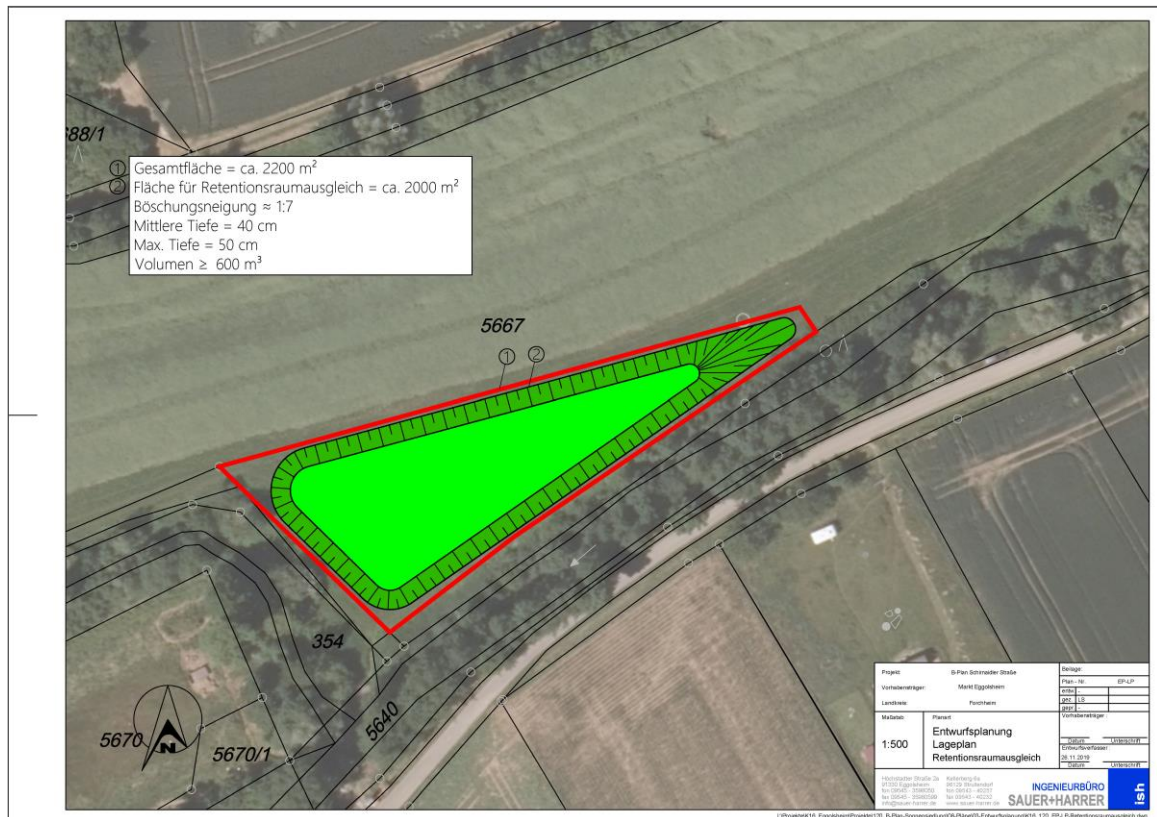
Als Ergebnis des durchgeführten Überflutungsnachweises ist in Abstimmung mit dem WWA Kronach im September 2019 zusammenfassend folgendes festzuhalten:

- Der Plan-Zustand sieht eine Hochwasserfreilegung der Fl.-Nrn. 5677 und 5678 vor.
- Die dazu geplante Geländeaufschüttung auf 265,15m ü. NN führt zu einem Verlust des benötigten Retentionsvolumens.
- Somit wird die Bereitstellung neuen Retentionsraums erforderlich.
- Der wirkungsgleiche Retentionsraum ist auf eine Größe von mindestens 600 m³ ausulegen.

Nach den vom Markt Eggolsheim durchgeführten Grundstücksverhandlungen mit Privateigentümern konnte inzwischen eine ausreichend große Fläche nördlich der Brettig erworben werden, die den Retentionsraumverlust wirkungsgleich ausgleicht. Die Retentionsfläche liegt auf dem Flurstück 5667 in der Gemarkung Eggolsheim nordöstlich des Geltungsbereiches. (s. nachfolgender Übersichtslageplan)



Hier ist die Anlage einer 2.200 m² großen Mulde mit einer maximalen Tiefe von 50 cm und einer Böschungsneigung von 1:7 geplant. Nachfolgende Abbildung zeigt diese Fläche (grün):



6.1 Bewertung nach §78(2) WHG

Nach §78(2) des WHG sind Ausnahmen in Überschwemmungsgebieten unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Die Tabelle stellt die Ausnahmen nach WHG und die Verhältnisse an der Brettig in Eggolsheim gegenüber.

Tabelle: Besondere Schutzvorschriften und Ausnahmen nach §78(2) WHG

Lfd. Nr.	Auszug §78(2) WHG	Kommentar/ Prüfung
1	"...keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können..."	Die Inanspruchnahme der Flächen begründet sich durch die vom Markt Eggolsheim durchgeführte Bedarfsumfrage nach Wohnbauland (Januar 2019) und der Tatsache, dass aktuell keine weiteren Flächen für Wohnbauland in der Gemarkung Eggolsheim zur Verfügung stehen. Da der Markt Eigentümer der Flächen ist, kann von einer zügigen Veräußerung an bauwillige Bürger gerechnet werden. Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf diesen

Lfd. Nr.	Auszug §78(2) WHG	Kommentar/ Prüfung
		Flächen begründet sich dadurch, dass sie sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
2	"...das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt..."	Das Gebiet wird von bereits bebauten Bereichen umgrenzt.
3	"...eine Gefährdung von Leben [...] nicht zu erwarten sind..."	Eine Gefährdung ist durch die geplante Bebauung infolge des Bemessungshochwassers nicht zu erwarten.
4	"...der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden..."	Der Hochwasserabfluss wird weiterhin über die Brettig abgeführt. Durch das Planungsvorhaben sind keine Wasserstandsveränderungen im Umgriff zu erwarten, dazu wird ein Retentionsbecken ausgewiesen.
5	"...die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird..."	Zur Einhaltung wird als Retentions- und Hochwasserschutzmaßnahme die Ausweisung eines Retentionsbeckens nördlich der Brettig/ des Eggerbachs empfohlen, um die reduzierte Retentionsfläche auszugleichen.
6	"...der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird..."	Die in diesem Bereich bestehenden HW-Schutzeinrichtungen werden nicht negativ beeinträchtigt.
7	"...keine nachteiligen Auswirkungen auf die Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind..."	Es entstehen keine neuen Betroffenen bei HQ ₁₀₀ , Auswirkungen auf Ober-/Unterlieger sind nicht feststellbar.
8	"...die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind..."	Die Erdgeschossfußbodenoberkante der Gebäude liegt auf einer Höhe von 265,15 m ü. NN
9	"...die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei einem Bemessungshochwasser [...] keine baulichen Schäden zu erwarten sind..."	Siehe Kommentar Punkt 8.

6.2 Fazit

Auf den Grundstücken Fl.-Nrn 228, 229, 5677 und 5678 und teilweise 188, 230 und 5676/1 Gemarkung Eggolsheim wird die Errichtung eines Wohngebietes geplant. Die nördlichen Grundstücke liegen teilweise im faktischen Überschwemmungsgebiet der Brettig. Die Planungen wurden mit den zuständigen Behörden und Beteiligten einvernehmlich besprochen. Die vorstehenden Vereinbarungen sind getroffen bzw. werden durch den Markt Eggolsheim erbracht.

7. Vorgesehene Erschließung

7.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Nordwesten über die Einmündung an der "Schirnaidler Straße" in die Haupteerschließungsstraße "Am Oberen Tor". Von hier aus sollen zwei weitere Straßen (Planstraßen A und B) das Baugebiet erschließen. Planstraße A sichert die Erschließung der östlichen Einfamilienhäuser und bildet in Verbindung mit der Haupteerschließung "Am Oberen Tor" einen Ringverkehr. Die südlichen Einfamilienhäuser werden über die Planstraße B erschlossen, die Straße endet in einer für ein dreiachsiges Müllfahrzeug geeigneten Wendepflaster. Der hier eingeplante 2m breite Gehweg sorgt für eine kurze fußläufige Verbindung von Friedhof und Kirche, die vier öffentlichen Stellplätze sollen ebenfalls vornehmlich den kirchlichen Einrichtungen dienen.

Die Fahrbahnbreiten betragen 5,50 m (Haupteerschließungsstraße "Am Oberen Tor") bzw. 5,0 m (Planstraßen A und B). Im Bereich des Ringverkehrs wurde innenseitig ein durchgängiger Gehweg eingeplant.

Im Einmündungsbereich zur Schirnaidler Straße ist im Plan eine Sichtfläche mit den Abmessungen 3,0 m Tiefe und 30 m Länge ausgewiesen, sie ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn aufweisen.

7.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation des Marktes Eggolsheim.

Die Abwässer (Schmutzwasser) des Baugebietes werden im Trennsystem in die Kläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Eggolsheim-Hallerndorf entsorgt, deren Dimensionierung ausreichend ist.

Für die Baugrundstücke muss der Schmutzwasserkanal neu verlegt werden.

Eine bestehende Schmutzwasserleitung ist am Nordrand des Geltungsbereiches eingetragen. Zur Sicherung dieser Abwasserleitung wurde zudem ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die Abwässer (Regenwasser) des Baugebietes werden im Trennsystem erfasst, die Ableitung erfolgt in die an das Baugebiet grenzende Brettig.

Die Regenwasserkanäle müssen ebenfalls neu verlegt werden.

Die Oberflächenwässer dürfen nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll anfallendes Oberflächenwasser versickert werden, so die Bodenbeschaffenheit dies zulässt (Ergebnis Bodengutachten liegt noch nicht vor).

Für die anfallende Dachentwässerung werden auf den privaten Grundstücken Zisternen mit einem Mindestfassungsvermögen von 5m³ festgesetzt. Sie dienen dem Rückhalt zur Gartenbewässerung und als Grauwassernutzung. Es wird darauf hingewiesen, dass der Markt Eggolsheim den Einbau und die Nutzung der o.g. Zisterne in den Kaufverträgen mit den Privateigentümern verpflichtend aufnimmt.

Die Überläufe der Zisternen und die nicht versickerungsfähigen Oberflächenwasser der Privatgrundstücke werden in den Regenwasserkanal abgeleitet.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen neu zu verlegenden naturnahen offenen Graben in die Brettig abgeleitet, der im Außenradius der Erschließungsstraße "Am Oberen Tor" liegt. Die beiden schon vorhandenen Gräben beidseitig dieser Straße werden aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen nicht erhalten bleiben können.

Gemäß den Besprechungsergebnissen vom September 2019 mit dem WWA Kronach sind die o.a. Regenwasserableitungen über den Regenwasserkanal direkt in die Brettig zu führen. Ob dennoch ein vorgeschaltetes Regenrückhaltebecken im Bereich der nördlichen Grünfläche notwendig wird, ist im vom Markt Eggolsheim noch zu beauftragenden Wasserrechtlichen Verfahren abschließend zu klären.

Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsg geeignet.

7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Eggolsheimer Gruppe (ZWE) sichergestellt. Druck und Dargebot sind somit ausreichend; Probleme sind nicht zu erwarten.

7.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Eggolsheim wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

8. Kosten für die öffentliche Erschließung

Nachfolgend sind die geschätzten Nettopreise aufgeführt; gesicherte Baukosten können erst nach Vorlage der Erschließungsplanungen mitgeteilt werden.

Die Kosten aller in Zusammenhang mit der Errichtung der Mehrfamilienhäuser stehenden Erschließungsmaßnahmen (weitere Hausanschlussleitungen, Oberflächenbeläge der Stellplätze etc.) sind in der Aufstellung nicht enthalten.

8.1 Verkehrsanlagen

Fahrbahnen (neu) ca. 2.570 m ² x 150,- €/m ²	385.500,00 €
---	---------------------

8.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser ca. 380 m	x 800,- €	304.000,00 €
Regenwasser ca. 380 m	x 700,- €	266.000,00 €
Hausanschlüsse ca. 23 St. x 2	x 2.200,-€	101.200,00 €

Gesamt ca.	671.200,00 €
-------------------	---------------------

8.3 Wasserversorgung

Hauptleitung ca. 380 m	x 430,- €	163.400,00 €
Hausanschlüsse ca. 23 St	x 1.600,- €	36.800,00 €

Gesamt ca.	200.200,00 €
-------------------	---------------------

8.4 Öffentliche Grünflächen

Begraste Grünfläche ohne Anpflanzungen ca. 1300 m ² x 30,- €	39.000,- €
---	------------

Gesamt ca.	39.000,00 €
-------------------	--------------------

<u>Gesamt gerundet netto</u>	<u>1.300.000,00 €</u>
-------------------------------------	------------------------------

9. Beteiligte Fachstellen

9.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
9.2	Landratsamt Forchheim	91301 Forchheim
9.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
9.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
9.5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	91301 Forchheim
9.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
9.7	Amt für ländliche Entwicklung Ofr.	96047 Bamberg
9.8	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
9.9	Deutsche Telekom AG, T-Com	96052 Bamberg
9.10	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
9.11	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
9.12	Bayerischer Bauernverband	91301 Forchheim
9.13	BUND Naturschutz Bayern	91301 Forchheim
9.14	Pfarramt St. Martin Eggolsheim	91330 Eggolsheim
9.15	Evang. Luth. Christuskirche Forchheim	91301 Forchheim
9.16	Zweckverband Wasserversorgung Eggolsheimer Gruppe	91330 Eggolsheim
9.17	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Eggolsheim-Hallerndorf	91330 Eggolsheim
9.18	Allianz Regnitz-Aisch e.V.	96146 Altendorf
9.19	Gemeinde Altendorf	96146 Altendorf
9.20	Markt Buttenheim	96155 Buttenheim
9.21	Stadt Ebermannstadt	91320 Ebermannstadt
9.22	Stadt Forchheim	91301 Forchheim
9.23	Gemeinde Hallerndorf	91352 Hallerndorf
9.24	Markt Heiligenstadt	91332 Heiligenstadt
9.25	Gemeinde Unterleinleiter	91364 Unterleinleiter
9.26	Gemeinde Weilersbach	91365 Weilersbach
9.27	Markt Eggolsheim	91330 Eggolsheim
9.28	Team 4	90491 Nürnberg
9.29	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Marktgemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 26.11.2019

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

