

# **Bebauungs- und Grünordnungsplan "Seniorenwohnen II" und**

## **1. Teiländerung des Bauungs- und Grünordnungsplans "Seniorenwohnheim an der Schirnaidler Straße"**

### **Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim**

#### **Grundzüge der Planung**

Der Marktgemeinderat von Eggolsheim hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 beschlossen, den Bauungs- und Grünordnungsplan "Seniorenwohnen II" und die 1. Teiländerung des Bauungs- und Grünordnungsplans "Seniorenwohnheim an der Schirnaidler Straße" in der Gemarkung Eggolsheim gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der Geltungsbereich liegt nördlich des Ortszentrums von Eggolsheim an der Schirnaidler Straße. Der Bauungsplan grenzt im Südwesten an den bebauten Ortskern (Altenpflegeheim) an, im Nordwesten an die freie Flur, im Norden an die Brettig und im Südosten an die Schirnaidler Straße.

Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - zutreffen, ist die Planaufstellung entsprechend den dortigen Vorschriften als Bauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sowie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Dabei kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Das Beteiligungsverfahren ist nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Eggolsheim liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 435  
Flurnummern teilweise: 433, 434/1, 230

Das im Geltungsbereich des Bauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,52 ha groß und fällt von Süden in Richtung Norden von ca. 265,5 m ü. NN auf ca. 263,5 m ü. NN.

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; nachstehend werden die geplanten Nutzungen beschrieben.

Grundlage des Bauungsplan-Verfahrens ist die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Altenpflegeheims St. Martin und der Neubau für 10 seniorengerechte Wohnungen. Die Bauweise ist als II+D bzw. im Bereich der Dachterrassen als II vorgesehen.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen begründet sich aus dem im Markt Eggolsheim vorliegenden Bedarf an Altenpflegeeinrichtungen und seniorengerechtem Wohnen, der den demographischen Wandel hin zu einer älter werdenden Gesellschaft widerspiegelt.

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert, die bestehenden Zufahrten werden weiterhin genutzt. Das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) kann auch für die Oberflächenentwässerung der Neubauten verwendet werden, evtl. wird ein weiteres RRB notwendig, welches dem Planeintrag zu entnehmen ist.

Der Umgang mit dem faktischen Überschwemmungsgebiet südlich der Brettig, welches im Planungsgebiet liegt, konnte im Verlauf des bisherigen Bauleitplanungsprozesses mit den zuständigen Vertretern des Wasserwirtschaftsamtes geklärt werden. Der vorzuhaltende Retentionsraum wird voraussichtlich auf Teilflächen der Flur-Nr. 5667 der Gemarkung Eggolsheim vorgesehen.

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