

BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN SENIORENWOHNEN II UND 1. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES SENIORENWOHNHEIM AN DER SCHIRNAIDLER STRASSE



**MARKT EGGOLSHEIM
LANDKREIS FORCHHEIM**

BEGRÜNDUNG



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593
e-mail: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de**



**TEAM 4 Bauernschmitt · 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

Seniorenwohnen II und
1. Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Se-
niorenwohnheim an der Schirnaidler Straße,
Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim

Aufstellungsbeschluss vom	26.11.2019
Einwohnerzahl: Gesamtgemeinde	6768 EW (02.01.2019)
Flächennutzungsplan:	wirksam
Anzeigebehörde für den Bebau- ungsplan:	Landratsamt Forchheim

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser:	BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593 e-mail: l.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 26.11.2019 beschlossen, den Bauungs- und Grünordnungsplan "Seniorenwohnen II" in der Gemarkung Eggolsheim gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und damit Teilbereiche des rechtskräftigen Bauungs- und Grünordnungsplanes "Seniorenwohnheim an der Schirnaidler Straße" zum 1. Mal zu ändern.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bauungsplan 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 Bauungsplanes integriert ist, wird zur Bezeichnung beider Pläne zur Vereinfachung nachfolgend nur der Begriff Bauungsplan verwandt.

Gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - handelt es sich um einen Bauungsplan 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 mit dem Schwerpunkt "Senioren" und "Pfleger" wird dadurch begründet, dass sie sich direkt an das vorhandene Altenpflegeheim anschließen, und somit an dieser Stelle in sinnvoller Weise – dem demographischen Wandel unserer Gesellschaft geschuldet- die vorhandenen Kapazitäten zukunftsweisend ausbauen und ergänzen.

Es sind zwei Bauvorhaben geplant:

1. Der Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg plant nördlich des bestehenden Altenpflegeheims St. Martin einen Erweiterungsbau zur Unterbringung einer Schwesternklausur, sowie einer Tagespflege und Sozialstation. Die Anbindung zum Bestandsgebäude soll über einen überdachten Zugang erfolgen.
2. Die Joseph-Stiftung Bamberg sieht für das Gebäude, welches sich parallel zur Schirnaidler Straße erstreckt, 10 seniorengerechte Mietwohnungen vor; im südlichen Bereich entsteht auch hier ein Verbindungsgang zwischen den beiden geplanten Gebäuden, so dass alle Bereiche - bestehende und geplante - miteinander barrierefrei verknüpft sind.

Der vorliegende Bauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die oben beschriebenen Nutzungen – in unmittelbarem Anschluss an den Bestand und den bebauten Ortskern. Die Planung entspricht somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

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, Ebermannstadt 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 und Westen an den bebauten Ortskern, im Südosten an die Schirnaidler Straße und im Norden an die Brettig.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Eggolsheim liegen im Geltungsbereich:

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

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind bisher unbebaut und werden als intensiv bewirtschaftetes Ackerland genutzt, im Flächennutzungsplan sind sie zur Wohnbebauung vorgesehen. Das Plangebiet steigt relativ gleichmäßig von Norden nach Süden auf einer Länge von ca. 70 Metern um ca. 2 Meter an. Das Gelände bewegt sich auf einer Höhe von ca. 264 bis 266 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. 0,52 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	0,487	92,7
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	0,022	4,2
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,003	0,6
WASSERFLÄCHEN (RRB)	0,013	2,5
GESAMTFLÄCHE	0,525	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 das Gebäude "Seniorenwohnen" und das Staffelgeschoss im Gebäude "Tagespflege" werden max. 3 Vollgeschosse festgesetzt, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Die Bauweise der restlichen Bereiche im Gebäude "Tagespflege" werden mit max. 2 Vollgeschossen (II) festgesetzt.

Als Dachformen sind Satteldächer (Seniorenwohnen) und Flachdächer (Tagespflege) zulässig. Dies begründet sich aus den Dachformen der bestehenden Gebäude des Altenpflegeheims als logische Fortführung.

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

Für das Plangebiet 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.

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

Die Architektenleistungen der "Tagespflege" und des "Seniorenwohnens" werden von der Joseph-Stiftung aus Bamberg geplant. Entsprechend orientieren sich die eingetragenen Baufenster an den überlassenen Planunterlagen (Stand: 12.02.2020).

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.

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

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Stellplätze, Fahrradstellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie im Plan eingetragen sind. Sie müssen den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung entsprechen.

Für die Einfriedungen, Stützmauern und Abböschungen der Grundstücke werden detaillierte Festsetzungen getroffen. Soweit möglich, sollten vorzugsweise bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden.

5. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung

5.1 Ausgangszustand und Grundlagen

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,52 ha, grenzt unmittelbar an das südwestlich bereits bestehende Altenpflegeheim an und wird südöstlich über die Schirnaidler Straße erschlossen. Das Vorhaben umfasst das gesamte Flurstück 435 sowie die Flurstücke 433, 434/1 und 230 in Teilen. Das Plangebiet wird überwiegend als intensiv bewirtschaftetes Ackerland genutzt. Im südwestlichen Grenzbereich zum bestehenden Altenpflegeheim befinden sich mehrere jüngere Gehölze sowie Heckenpflanzung, die das nordwestlich bestehende Regenrückhaltebecken säumen, der Eingrünung der Stellplatzflächen im Osten dienen und das weiter östlich anschließende Grünland vom bestehenden Altenpflegeheimgelände abgrenzen. Nördlich außerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Brettig, die von gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen (hauptsächlich Weiden) gesäumt wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit Hecken-, Feld- und Ufergehölzen dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan "Seniorenwohnheim an der Schirnaidler Straße" schließt im Südwesten an den Geltungsbereich an bzw. greift hier in diesen ein.

5.2 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes und die Eingrünung des Baugebietes. Auf Grund dessen wird festgesetzt, dass die öffentlichen Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen sind. Aufgrund der straßennahen Lage der Grünflächen werden nachfolgend ergänzende Baumpflanzungen festgesetzt.

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 Laubgehölzen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Die Verwendung von Nadelgehölzen 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-, Wand- und Flachdachbegrünungen zulässig. Bepflanzungen in Sichtflächen im Bereich der Einmündungen dürfen maximal 80 cm hoch sein, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

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*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Zur Minimierung der Versiegelung sind im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc. wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Zur Aufrechterhaltung der Rückhaltefunktion sind Regenrückhaltebecken durch regelmäßige Pflegemaßnahmen von Bewuchs freizuhalten.

Da aufgrund der Gebäudeplanung die jungen Bestandsgehölze und Hecken innerhalb des Geltungsbereiches voraussichtlich nicht erhalten werden können, sind mehrere Pflanzgebote festgesetzt.

Unter anderem sind zur Durchgrünung des Geltungsbereiches im Bereich der dargestellten Baum-Pflanzgebote hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, siehe Artauswahl, Ergänzungen sind zulässig) dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Die dargestellten Einzelbaumstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend, eine Abweichung unter Einhaltung der Mindestanzahl zu pflanzender Bäume ist daher zulässig.

5.3 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Der Geltungsbereich wird überwiegend intensiv genutzt, grenzt jedoch im Norden an naturnahe gewässerbegleitende Gehölzstrukturen an. Eingriffe in diesen Bereich sind durch das geplante Vorhaben jedoch auszuschließen.

Bei denen im Geltungsbereich vorkommenden Gehölzstrukturen handelt es sich überwiegend um Schnithecken und jüngere Einzelgehölze. Aufgrund dessen und durch die direkt angrenzende intensive Nutzung (bestehendes Seniorenheim sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen) ist nur mit störungstoleranten Vogelarten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch das geplante Gebiet auszuschließen ist.

Eingriffe in wertvolle wechselfeuchte Bereiche (bestehendes Regenrückhaltebecken) sind auszuschließen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes und zur Minimierung der Beeinträchtigungen ggf. vorkommender boden- bzw. heckenbrütender Vogelarten haben die Rodungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

Zusätzlich sind, um eine Störung nachtaktiver Insekten zu vermeiden, Lampentypen, die im Blaulichtbereich ausstrahlen, verboten. Es sind lediglich Natrium-Niederdruckdampflampen sowie LED-Lampen mit reduziertem Blaulichtanteil und einer Lichttemperatur unter 3000 Kelvin zu verwenden.

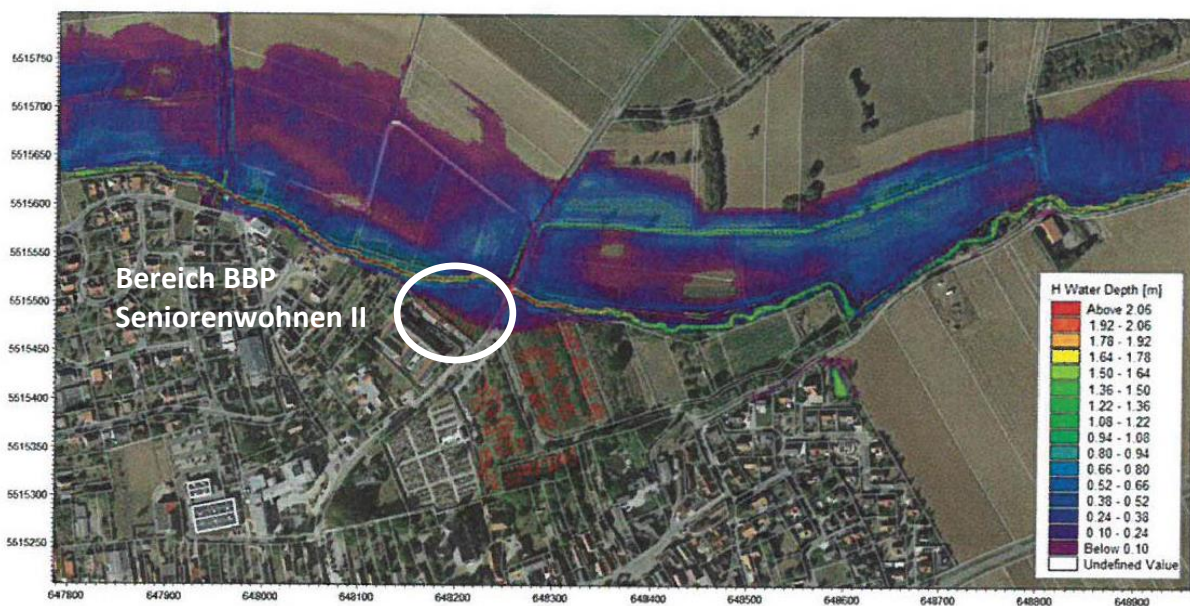
5.4 Eingriffsregelung gem. BauGB

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

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.



Quelle: ISH, Überflutungsnachweis, Stand 20.02.2020

Zum Schutz vor möglichem Hochwasser sind im Bebauungsplan folgende "Textliche Festsetzungen" getroffen: Die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) liegt im Bereich "Seniorenwohnen" auf einer Höhe von 265,72m ü. NN +/- 20cm, im Bereich der "Schwesternklausur" auf einer Höhe von 266,10m ü. NN +/- 20cm. Dies entspricht einer Festlegung der EFOK, die deutlich über den geforderten 50 cm über dem Hochwasserzustand bei HQ 100 liegt (264,95 m ü. NN im berechneten SOLL-Zustand). Weiterhin wird unter "Hinweise" formuliert: Generell wird den Grundstückseigentümern empfohlen, eine Bebauung ohne Kellergeschosse vorzunehmen, vor allem im nördlichen Geltungsbereich.

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."

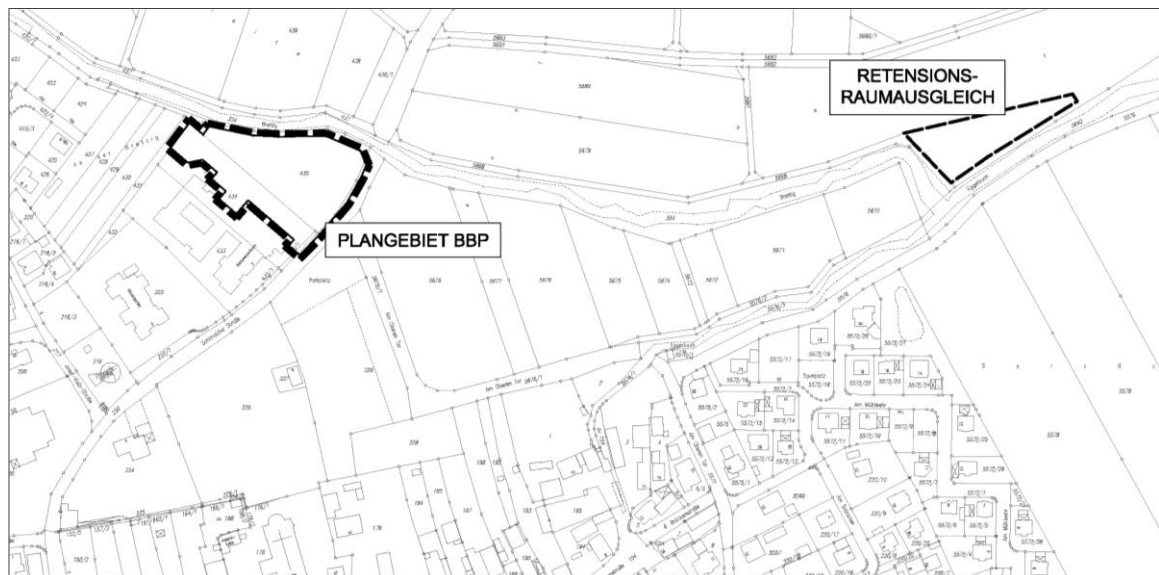
Daher ist für die Ausweisung des geplanten allgemeinen Wohnbaugebietes ein Nachweis gemäß § 78 Abs. 2 WHG erforderlich. Vom beauftragten Büro wurde ein zweidimensionales hydraulisches Modell aufgebaut (MIKE 21), das die zu erwartenden Überschwemmungsgebiete für einen Lastzustand HQ 100 für den Status Quo (geplante Bebauung ohne Berücksichtigung von Adaptionsmaßnahmen) dem Planzustand (Integration der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung von Retentions- und Hochwasserschutzmaßnahmen) gegenüberstellt und Handlungsempfehlungen ermöglicht.

Nach weiteren umfangreichen Abstimmungen zwischen dem Wasserwirtschaftsamt und den Planungsbeteiligten sind folgende Ergebnisse zum durchgeführten Überflutungsnachweis (mit Stand vom 13.07.2020) festzuhalten:

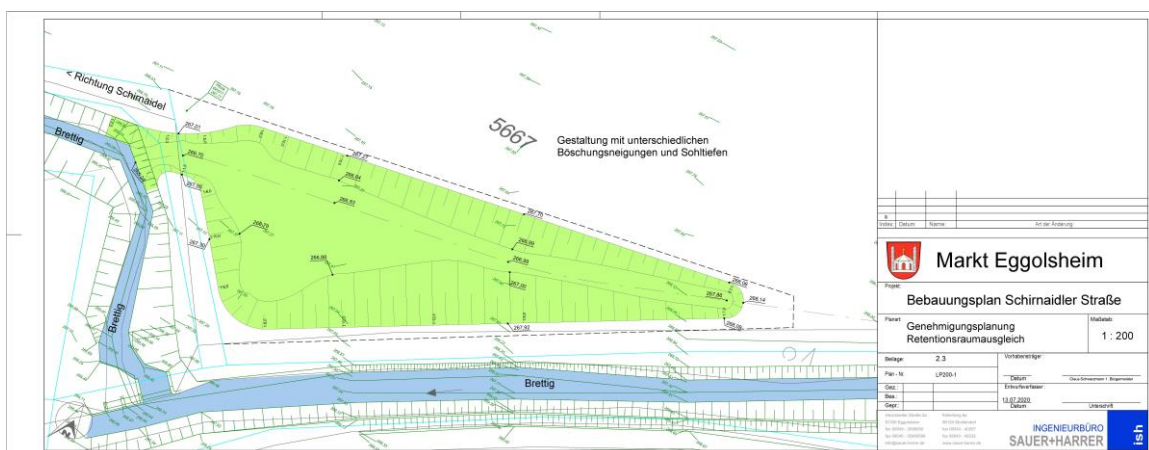
Als Ergebnis des durchgeführten Überflutungsnachweises (vorläufiger Abschlussbericht vom 06.11.2019) ist in Abstimmung mit dem WWA Kronach im September 2019 zusammenfassend folgendes festzuhalten:

- Der Plan-Zustand sieht eine Hochwasserfreilegung für die Fl.-Nrn. 433 und 435 (BBP Seniorenwohnen II) und die Fl.-Nrn. 5678 und 5677 (BBP Schirnaidler Straße) vor.
- Der IST-Hochwasserstand bei HQ 100 liegt auf 264,43 m ü. NN.
- Es wird eine Geländeaufschüttung auf mind. 265,70 m bzw. 256,80 m ü. NN festgelegt (dadurch Erhöhen des SOLL-Hochwasserstandes bei HQ 100 auf 264,45 m ü. NN)
- Die notwendige Geländeaufschüttung führt zu einem Verlust des benötigten Retentionsvolumens.
- Somit wird die Bereitstellung neuen Retentionsraums in einer Größe von mind. 845 m³ erforderlich.
- Darstellung der geplanten Überschwemmungsgrenze im Planteil des Bebauungsplans.

Nach den vom Markt Eggolsheim durchgeführten Grundstücksverhandlungen mit Privateigentümern kann 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)



Der Retentionsraumausgleich ist durch Anlage eines naturnahen Muldensystems vorzunehmen (ca. 2.000m², max. Tiefe 100cm, Neigung ca. 1:7).
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 den Bedarf, das Altenpflegeheim zu erweitern und um weitere Nutzungen zu ergänzen (Tagespflege, Sozialstation, Schwesternklausur). Das gewählte Plangebiet begründet sich damit, dass es direkt an den vorhandenen Standort anschließt. Die Zulässigkeit von Wohnbauflächen ist im wirksamen FNP verankert; die Wohnnutzung auf diesen Flächen begründet sich auch 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 verloren gehendem 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 Betroffenheiten bei HQ ₁₀₀ , Auswirkungen auf Ober-/Unterlieger sind nicht feststellbar.

Lfd. Nr.	Auszug §78(2) WHG	Kommentar/ Prüfung
8	"...die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind..."	Die Erdgeschossfußbodenoberkanten der Gebäude liegen auf einer Höhe von mind. 50 cm über dem Hochwasserstand bei HQ ₁₀₀ (264,45m ü NN im SOLL-Zustand)
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.-Nr 433 und 435 Gemarkung Eggolsheim werden je ein Gebäude für 10 seniorengerechte Mietwohnungen und eine Tagespflege mit Schwesternklausur und Sozialstation geplant. Die nördlichen Grundstücksbereiche 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.

Der Abschlussbericht zum Überflutungsnachweis vom 13.07.2020 samt Erläuterungsbericht, Lageplänen und Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach liegen der Begründung als Anhang bei.

7. Bodenschutz

Aufgrund des faktischen Überschwemmungsgebietes ist eine Hochwasserfreilegung für die Bebauung der Fl.-Nrn. 433 und 435 erforderlich. Dadurch werden Geländeaufschüttungen im Bereich der geplanten Gebäude notwendig. Um den dadurch entstandenen Retentionsraumverlust wirksam auszugleichen (vgl. Kap. 6), sind an anderer Stelle entsprechende Abgrabungen vorzusehen.

Die Belange des Bodenschutzes sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB, zu beachten.

Es wird empfohlen, eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639 zur Überwachung und Dokumentation der Maßnahmen zu beauftragen, um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten. Alle Maßnahmen sind unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen

8. Vorgesehene Erschließung

8.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Südosten über die bestehende Zufahrt an der "Schirnaidler Straße". Von hier aus werden die beiden geplanten Gebäude, Stellplätze, Fahrradstellplätze und Nebenanlagen erschlossen. Ebenso wird über diese Zufahrt die Feuerwehraufstellfläche erreicht.

Die Zufahrt wird von einem öffentlichen Gehweg gequert. Nördlich der Zufahrt werden zwischen dem Gehweg und der Schirnaidler Straße 7 öffentliche Längsparker geplant.

8.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation des Marktes Eggolsheim.

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

Eine bestehende Schmutzwasserleitung ist am Nordrand des Geltungsbereiches eingetragen. Zur Sicherung dieser Abwasserleitung wurde zudem ein Leitungsrecht festgesetzt. Für die Abwässer (Schmutzwasser) wird je Gebäude ein separater Anschluss an die öffentliche Kanalisation hergestellt.

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

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.

Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers Zisternen mit einem Mindestfassungsvermögen von 5m³ empfohlen. Sie dienen dem Rückhalt zur Gartenbewässerung und als Grauwassernutzung. Der Markt Eggolsheim wird sich bei den Verantwortlichen der Caritas und der Josephstiftung dafür einsetzen, dass Zisternen zum Sammeln von Regenwasser für die Gartenbewässerung errichtet werden.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde beim LRA Forchheim beantragt. Mit Schreiben vom 20.04.2020 weist das Landratsamt Forchheim (Wasserrechtsbehörde) darauf hin, dass es sich um ein erlaubnisfreies Vorhaben nach Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG handelt. Somit dürfen die o.a. Regenwasserableitungen unter Beachtung der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten direkt in oberirdische Gewässer (Brettig) abgeführt werden.

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.

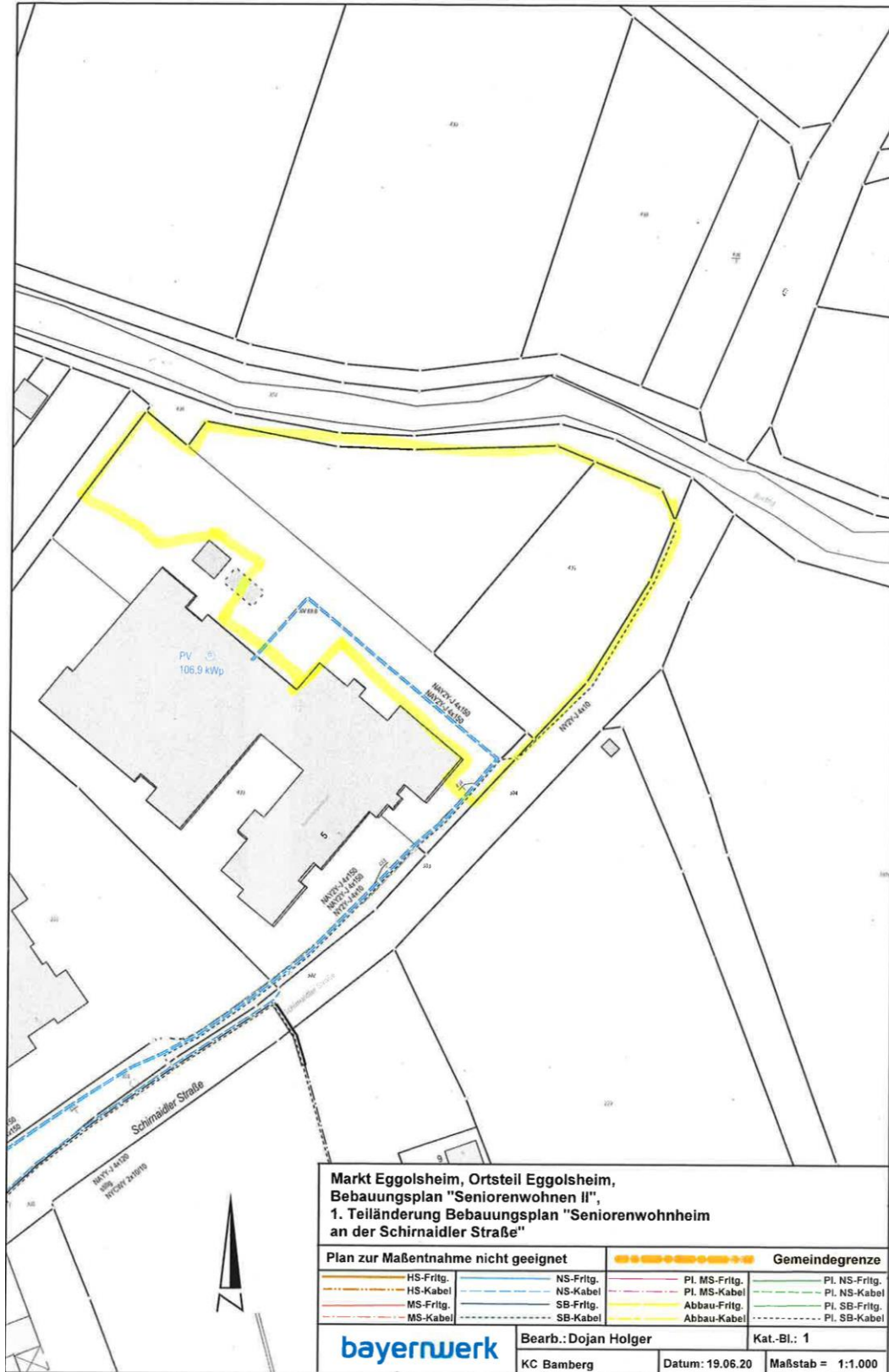
8.3 Wasserversorgung

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

8.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Eggolsheim wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen. Weiterhin befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Übergabestation des Nahwärmenetzes der Biomasseheizwerk Eggolsheim GmbH.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befinden sich ein Niederspannungs-Kabel als Hausanschlussleitung des Seniorenwohnheimes Schirnaidler Straße 5. Am Südostrand liegt außerdem ein SB-Kabel im Bereich des Gehweges. Bei Bauarbeiten in diesen Bereichen sind Abstimmungen mit der Bayernwerk Netz GmbH zu treffen. Die Leitungen können dem nachfolgenden Planauszug entnommen werden.



9. Immissionsschutz

9.1 Parkplatzlärm

Südlich des Plangebietes gegenüber der Schirnaidler Straße befindet sich der Friedhofsparkplatz. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser öffentliche Parkplatz ausschließlich von Friedhofs- und Seniorenwohnheimbesuchern und somit nur während der Tagstunden genutzt wird. Zu den westlichen Allgemeinen Wohngebieten ist dieser durch eine geplante öffentliche Grünfläche abgetrennt. Der kürzeste Abstand zwischen den Parkständen und der am nächsten gelegenen Wohnung des Gebäudes "Seniorenwohnen" (im südöstlichen Bereich des Plangebietes) beträgt ca. 22 m.

In einer kurzen schalltechnischen Untersuchung gemäß TA Lärm wurde festgestellt, dass bei einer Belegung der insgesamt 36 öffentlichen Stellplätze mit einer Parkbewegungszahl von $N = 0,300$ je Stellplatz und Stunde (entspricht der Frequenz eines P+R-Parkplatzes) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) ein maximaler Schallpegel von ca. 44,5 dB(A) (am Sonntag) erreicht wird. Der einzuhaltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet wird somit deutlich unterschritten. Selbst bei einer Parkfrequenz von $N = 1,000$ je Stellplatz und Stunde wird dieser Richtwert noch eingehalten - der eintreffende Schallpegel liegt dann bei max. ca. 50 dB(A). Ein gemäß Ta Lärm zu beachtender Spitzenpegel bei Betrachtung des Einzelereignisses "Türenschiagen PKW" kommt auf einen Wert von max. 59 dB(A). Der einzuhaltende Spitzenwert von 85 dB(A) wird demnach nicht überschritten.

Insgesamt sind die lärmtechnischen Auswirkungen des Friedhofsparkplatzes hinzunehmen, unzulässige Überschreitungen bestehen für das neue Plangebiet durch diesen Parkplatz aber nicht. Ein entsprechender Hinweis ist in den Verbindlichen Festsetzungen aufgeführt.

10. Denkmalschutz

10.1 Bodendenkmäler

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegen drei Bodendenkmäler einer vor- und frühgeschichtlichen Besiedelung:

- Nr. D-4-6232-0429, "Siedlung der Linearbandkeramik"
- Nr. D-4-6232-0131, "Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung"
- Nr. D-4-6232-0129, "Siedlung der jüngeren Latenezeit"

Da weitere Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und des Retentionsraumes zu vermuten sind, wird auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auf die Meldepflicht von eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird wie folgt hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gern. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

11. Kosten für die öffentliche Erschließung

Kosten für die öffentliche Erschließung fallen nicht an. Alle straßentechnischen Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Wasserver- und Entsorgungstechnischen Anschlüsse sind von den Eigentümern auf eigene Kosten zu herzustellen.

12. 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, 26.05.2020

Satzungsbeschluss: 28.07.2020

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG

INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER

Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593

e-mail: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



1. NACHTRAG
zum Bauungs- und Grünordnungsplan
"Seniorenwohnen II" und
1. Teiländerung des Bauungs- und Grünordnungsplanes
"Seniorenwohnheim an der Schirnaidler Straße",
Markt Eggolsheim

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Marktgemeinderat von Eggolsheim.

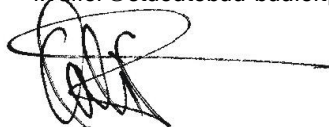
Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich nur folgende geringfügige redaktionelle Klarstellungen ergeben:

- Ergänzung der EFOK-Höhen je Gebäude im Planteil
- Ausführungen zum Parkplatzlärm in der Begründung
- Ergänzung zu den Pflanzgeboten hinsichtlich Einschränkungen im Bereich der Einmündungen
- Nachrichtliche Übernahme der Bodendenkmale inkl. Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen und gesondertem Kapitel in der Begründung inkl. Hinweis auf die denkmalrechtliche Erlaubnis
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich zu beachtender Beleuchtung
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der Überschwemmungsgrenze inkl. Anpassung in der Begründung
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich Bodenschutz

er Plan in der Fassung vom 26.05.2020 ist mit Begründung in der Fassung vom 26.05.2020 vom Marktgemeinderat Eggolsheim in seiner Sitzung am 28.07.2020 als Sitzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 28.07.2020

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



Anhang:

- Erläuterungsbericht Überflutung inkl. Lagepläne