

Markt Eggolsheim Landkreis Forchheim



Bebauungsplan „Hotel Zehner- Drosendorf“

Markt Eggolsheim
Hauptstraße 27
91330 Eggolsheim

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 20.10.2020

1. Bürgermeister Claus Schwarzmann

Kathrin Nißlein

Landschaftsarchitektin
www.landschaftsarchitektin-nisslein.de

Aufstellungsbeschluss: 26.05.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB: 03.08.-11.09.2020

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 2 BauGB: 03.08.-11.09.2020**

Satzungsbeschluss: 20.10.2020

Bekanntmachung: 30.10.2020

Entwurfsverfasser:

Kathrin Nißlein, Stadtplanerin

Weidenweg 19

91315 Höchstadt an der Aisch

Tel: 09193-5011789

mail@landschaftsarchitektin-nisslein.de

1 Ziele der Aufstellung

Übersichtslageplan



Ziel ist die städtebauliche Regelung der Bebauung um diese in das Ortsgefüge einzupassen.

Dabei wird folgendes Leitbild verfolgt:

- Förderung und Verbesserung der Existenzgrundlage der lokalen Betriebe
- Stärkung der Ortsteile
- Erhaltung der Nahversorgung in den Ortsteilen
- Förderung des Tourismus in der Region
- Städtebauliche Ordnung des Bereichs
- Innenentwicklung durch Nutzung brachliegender Flächen im Altort

Erforderlichkeit

Das Landgasthaus bietet neben dem Speisebetrieb Übernachtungsmöglichkeiten, eine eigene Brennerei und Brauerei. Es wird als Familienbetrieb mit zwei Generationen geführt. Um auch in Zukunft wirtschaftlich arbeiten zu können ist eine Erweiterung der Übernachtungsmöglichkeiten und der Bau einer Rezeption sowie von Parkmöglichkeiten erforderlich.

Prüfung von Alternativen: Keine, der vorhandene Betrieb soll erweitert werden

2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als vorhabensbezogener Bebauungsplan nach BauGB §12 abgewickelt. Dieser bildet gleichzeitig den Vorhabens- und Erschließungsplan in bebauungsplanähnlicher- oder gleicher Form mit den Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung.“

Es wird darauf hingewiesen, dass die Umweltprüfung entfällt.

Aufstellungsbeschluss: 26.05.2020

Billigungs- und Auslegungsbeschluss: 26.05.2020

Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit: 03.08.2020 – 11.09.2020

Reguläre Beteiligung der Behörden: 03.08.2020 – 11.09.2020

Behandlung der Stellungnahmen: 22.09.2020

Satzungsbeschluss: 20.10.2020

Bekanntmachung: 30.10.2020

3 Stellungnahmen aus der Beteiligung und Abwägung

Aus der regulären Beteiligung der Öffentlichkeit: 03.08.2020 – 11.09.2020

Der Bürgerbund, der Obere Eggerbachbund und die Aktiven Senioren bitten den Bauwerber, dem Marktgemeinderat eine dreidimensionale und maßstabsgerechte Darstellung des Bauvorhabens mit der direkten Umgebung einzureichen. Dies ist erfolgt und dem Gremium der Gemeinde vorgestellt worden.

Aus der regulären Beteiligung der TÖB: 03.08.2020 – 11.09.2020

Die Regierung von Oberfranken weist auf die Wirksamkeitsvoraussetzungen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen hin. Der Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag und gibt Hinweise zum Inhalt des Durchführungsvertrags. => Die Begründung wurde mit Hinweisen zum Durchführungsvertrag ergänzt.

Der Rechtskommentar zur Bauleitplanung und Städtebaurecht (Kunze und Welters) stellt als Möglichkeit den bebauungsplanähnlichen Vorhaben- und Erschließungsvertrag dar, der hier vorliegt.

Das Landratsamt Forchheim, Abteilung FB 32 Straßenverkehr weist auf die Einhaltung von Sichtdreiecken und einen notwendigen Verkehrsspiegel zur Sicherung der Ausfahrt hin. Auch können vor dem Hotel keine Senkrechtparkplätze angeboten werden.

Der Bebauungsplan wird dahingehend überarbeitet.

Das Landratsamt Forchheim, Abteilung FB 37 Müllabfuhr weist auf die Notwendigkeit eines ausgewiesenen Müllstellplatzes hin. Dieser wird in die Planung aufgenommen.

Das Landratsamt Forchheim, Abteilung FB 41 Bauamt rechtlich bittet um Prüfung des Maßstabs und die konkrete Formulierung von Abständen von Dachaufbauten, Kniestöcken, und der Höhenlage der Gebäude. Ebenso um Klarstellung der Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen und der Überprüfung der Umbaufähigkeit der Bestandsbauten.

Diese Hinweise werden alle umgesetzt.

Das Landratsamt Forchheim, Abteilung FB 44 Immissionsschutz weist auf möglichen Altlastenverdacht hin und setzt sich mit den Hinweisen aus dem Lärmschutzgutachten auseinander. Der Hinweis zur Gestaltung der Lärmschutzwand wird in die Festsetzungen übernommen.

Das Landratsamt Forchheim, Abteilung FB 52 Tiefbau weist neben der bereits in der Stellungnahme vom FB 32 übernommenen Forderungen auf die Bauart und Kostenübernahme bei Maßnahmen an der Kreisstraße FO 41 hin. Dieses wird in die Begründung übernommen.

Das Landratsamt Forchheim, Abteilung FB 42 Naturschutz möchte das der geplante Ersatzbaum im Plan dargestellt wird. Das wird umgesetzt.

Das Wasserwirtschaftsamt Kronach gibt Hinweise zu Wasserversorgung, Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz, Überschwemmungsgebieten, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung und Altlasten sowie Bodenschutz. Diese werden an den Bauwerber weiter gegeben.

Das Bayernwerk gibt Hinweise zu vorhandenen Versorgungsleitungen. Diese werden an den Bauwerber weiter gegeben.

Das Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken gibt Hinweis zum Verfahren „Einfache Dorferneuerung Drosendorf“. Diese werden an den Bauwerber weiter gegeben.

Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Eggolsheim – Hallerndorf bitte um Mitteilung, ob mit Überschreitung des häuslichen Abwassers zu rechnen ist. Die Hinweise werden in den Erläuterungsbericht übernommen.

Die Regierung von Mittelfranken, das Luftamt Nordbayern weist auf möglichen Fluglärm vom Verkehrslandeplatz Burg Feuerstein hin. Der Hinweise wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Beurteilung der Umweltbelange

Biotope und Schutzgebiete:

Es befinden sich keine Biotope im Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst“.

Schutzgut Biotope und Arten

Bestandsaufnahme:

Die geplanten Betriebserweiterung liegt in der Ortsbebauung von Drosendorf.

Hinweise auf geschützte Arten liegen nicht vor.

Es wird ein Obstbaum gefällt.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung

Verlust der Obstbäume mit Nahrungsraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Ersatzpflanzung eines Laubbaumes

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Die vorhandenen Flächen sind bebaut, gepflastert bzw. geschottert. Lediglich ein kleiner Teilbereich des Umgriffs ist Rasen und Grünfläche.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung

Durch die Bebauung kommt es zu Verlust an offenem Boden, mit allgemeiner Bedeutung für folgende Bodenfunktionen

- Standort für natürliche Vegetation
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf in Form von unversiegelten Wiesen, Acker- und Gartenlandflächen
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für Kulturpflanzen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Begrenzung der Versiegelung der Flächen mit GFZ und GRZ

- Durchgrünung des Grundstücks
- Hinweis auf schonenden Umgang mit dem Mutterboden
- Hinweis auf bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Gewässer sind im Planungsumgriff keine vorhanden.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung

Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu dem Verlust von offenen Bodenflächen, die der Grundwasserneubildung dienen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Nicht erforderlich

Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme:

Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen. Der Neubau befindet sich in Zusammenhang mit den Nebengebäuden und stellt keine Barriere dar.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine Auswirkung

Kein Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Nicht erforderlich

Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Das Planungsgebiet ist bereits mit diversen Gebäuden bebaut.

Die vorhandene Bebauung wird somit nachverdichtet.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:
Nicht erforderlich

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:

Der vorhandene Landgasthof und Wohngebäude sowie Nebengebäude werden um weitere Betriebsgebäude erweitert. Das Gebäude ist von Feuersteinstraße aus zu sehen und verändert das Ortsbild von Drosendorf.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Es kommt zu Veränderung des Ortsbildes von Drosendorf.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Begrünung des Vorgartens
- Dorfgerechte Materialverwendung

Schutzgut Erholung

Bestandsaufnahme:

Es sind keine Erholungseinrichtungen betroffen.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: die Situation für Erholungssuchende wird verbessert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Nicht erforderlich

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Kulturgüter von besonderem geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine Auswirkung

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Nicht erforderlich

Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Ein Gutachten vom Büro BASIC liegt der Begründung bei.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

Organisatorische Maßnahme: Die Parkplätze an der Feuersteiner Straße sind im Nachtzeitraum zu sperren.(22.00 - 6.00 Uhr)

Aktive Lärmschutzmaßnahme: An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

Wechselwirkungen: ergeben sich nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht.

4 Beurteilung der Umweltbelange

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden ausführlich abgewogen und in den Marktgemeinderatssitzungen diskutiert. Die Belange der Umwelt wurden abgewogen und Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Minimierung von Eingriffen und zum Ausgleich von Eingriffen festgesetzt.

Markt Eggolsheim

Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister

Bearbeiter:
Kathrin Nißlein
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin
Weidenweg 19, 91315 Höchststadt an der Aisch