

# Markt Eggolsheim Landkreis Forchheim



## Bebauungsplan „Hotel Zehner- Drosendorf“

Markt Eggolsheim  
Hauptstraße 27  
91330 Eggolsheim

Begründung  
Anhang

Stand: 20.10.2020

---

## 1. Bürgermeister Claus Schwarzmann

**Kathrin Nißlein**

Landschaftsarchitektin  
[www.landschaftsarchitektin-nisslein.de](http://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**

**Entwurfsverfasser:**

**Kathrin Nißlein, Stadtplanerin**

**Weidenweg 19**

**91315 Höchstadt an der Aisch**

**Tel: 09193-5011789**

**mail@landschaftsarchitektin-nisslein.de**

## **Begründung**

- 1 Anlass und Ziele der Aufstellung
- 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs
- 3 Förmliche und informelle Planungen
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Festsetzungen zur Bebaubarkeit
- 6 Festsetzungen zum Verkehr und zur technischen Infrastruktur
- 7 Natur und Umwelt
- 8 Klima- und Immissionsschutz
- 9 Festsetzungen nach Landesrecht
- 10 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen
- 11 Maßnahmen zur Durchführung
- 12 Kosten und Finanzierung
- 13 Umweltbericht – Einleitung
- 14 Umweltbericht – Bestandsaufnahmen und Auswirkungsprognose
- 15 Umweltbericht – Zusammenfassung
- 16 Flächenbilanz
- 17 Verfahrenswahl und Verfahrensablauf
- 18 Auswirkungen der Bauleitplanung – Abwägung
- 19 Quellen
- 20 Anlagen

# 1 Anlass und Ziele der Aufstellung

Übersichtslageplan



Anlass:

Der Markt Eggolsheim plant die Ausweisung von Gemischen Bauflächen am bestehenden Landgasthof an der Feuersteinstraße in Drosendorf.

Anlass ist das Interesse der Familie Zehner, die das Hotel und den Gasthof betreibt und auf dem Grundstück wohnt ihren Betrieb zu erweitern. Die Familie möchte den Betrieb zukunftsfähig entwickeln und neben einer Rezeption ein Hotel und Gästehaus sowie Parkmöglichkeiten bauen.

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

Der Marktgemeinderat hat dazu in der Sitzung vom 26.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan getroffen.

Der Marktgemeinderat hat zuvor in einem Ortstermin das Bauvorhaben und die geplante Gestaltung befürwortet.

Dem Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro Kathrin Nißlein aus Höchststadt a. d. Aisch wurde der Auftrag zur Erstellung der entsprechenden Planungen erteilt.

#### 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 Abgrenzung des Geltungsbereichs**

### **Lage im Gemeindegebiet**

Der Markt Eggolsheim mit seinen 13 Ortsteilen hat ca. 6.580 Einwohner und ist 48,90 km<sup>2</sup> groß. Er liegt im Landkreis Forchheim.

### **Beschreibung des Gebietes und seiner Nutzungen**

Das Planungsgebiet liegt im Ortsbereich von Drosendorf an der Feuersteinstraße. Derzeit befinden sich die Hausnummern 55 und 55 a der Feuersteinstraße im Planungsgebiet.

55a wird als Wohnhaus genutzt, Nr. 55 als Landgasthof.

Diverse Nebengebäude werden als Lager und für den Betrieb des Landgasthauses genutzt.

Das Nebengebäude auf der Fl.-Nr. 51 soll abgebrochen werden.

Das Planungsgebiet auf den Flurstücken (Fl.-St.) 48/1, 48, 50 und 51, alle Gemarkung Drosendorf weist eine Fläche von ca. 0,34 ha auf.

Die Fl.-Nr. 48/1 und 48 sind bereits bebaut. Fl.-Nr. 50 und 51 werden als Lagerfläche und Zufahrt sowie als Gästeparkplatz genutzt und sind zum Teil geschottert.

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst.

Drosendorf ist Teil des Biotopverbunds Lange Meile, Trubachtal, Ehrenbürg.

Im Planungsgebiet befindet sich neben der Bebauung Zufahrtsflächen, vereinzelt Bäume und Sträucher sowie Rasenflächen.

### **Beschreibung der Umgebung und seiner Nutzungen**

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Süden befindet sich die Feuersteinstraße.

Im Westen und Osten schließt dichte Bebauung an.

Im Norden schließt ein Erschließungsweg und weitere Bebauung sowie ein Baugrundstück an.

### **Topographie und Geländebeziehungen**

Das Gelände ist eine nach Süden leicht abfallende Fläche.

### **Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen**

Es handelt sich um Bauflächen und Wohnbebauung im Altort.

Es gibt keine Verdachtsflächen bezüglich Altlasten. (Quelle: Auskunft der Gemeindeverwaltung)

### **Vorhandene Immissionsbelastungen**

Ein Gutachten vom Büro BASIC liegt der Begründung bei.

### **3 Förmliche und informelle Planungen**

#### **Ziele und Vorgaben der Raumordnung**

Die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung nach § 1 (4) Bau GB erfolgt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

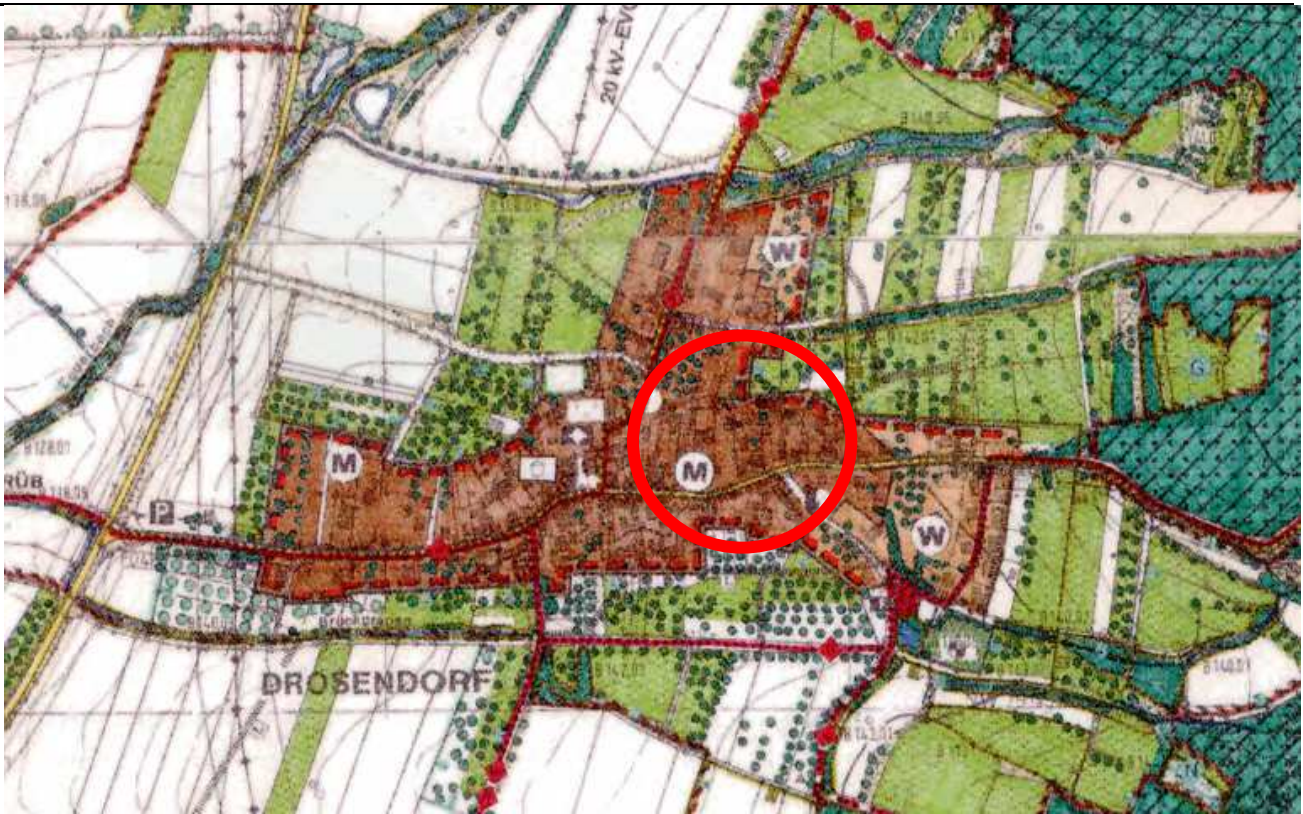
Drosendorf gehört zur Region 4 Oberfranken-West. Es wird als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Eggolsheim ist dabei als Grundzentrum dargestellt.

Die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) und Art. 2 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beibehalten und nach Art. 4 BayLplG sowie § 7 ROG durch die Gemeinde festgeschrieben.

(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018)

#### **Flächennutzungsplan /Landschaftsplan**





#### **Verhältnis zu Nachbargemeinden und örtliche Zentrenverträglichkeit**

Es wird die Erweiterung eines vorhandenen Landgasthauses behandelt. Eine negative Auswirkung auf die Nachbargemeinden ist nicht zu erwarten.

#### **Sonstige übergeordnete Planungen/ Fachplanungen**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich „Einfach Dorferneuerung Drosendorf“ im Fördergebiet für private Maßnahmen. Baumaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich sind unbedingt aufeinander abzustimmen.

Weitere Planungen sind nicht betroffen.

#### **Bebauungspläne**

Es werden keine rechtskräftigen Bebauungspläne überplant.

#### **Sonstige informelle Planungs- und Entwicklungskonzepte**

Liegen nicht vor.

## **4 Städtebauliches Konzept**

#### **Lage des Baugebiets und Prüfung von Alternativstandorten**

Der Ortssteil Drosendorf am Eggerbach liegt ca. 5 km von Eggolsheim entfernt.

Der Landgasthof befindet sich auf der Westseite der Ortschaft und besteht aus einem Wohnhaus, dem Gasthausgebäude und diversen Nebengebäuden.

Die geplante Erweiterung verdichtet die vorhandene Bebauung nach und nutzt die vorhandene Ortserschließung.

Alternative Flächen sind nicht möglich, da es sich um die Erweiterung eines vorhandenen Betriebsgeländes handelt.

### **Baulich-räumliches Konzept**

Das neu entstehenden Hotelgebäude soll die bestehenden Nachbarbebauung ergänzen. Es passt sich in der Kubatur an die umgebende Bebauung an. [Der Marktgemeinderat hat das Konzept befürwortet.](#)

[Detaillierte Ansichten und Gebäudeplanung ist nicht Teil des Bebauungsplans um gestalterische Möglichkeiten offen zu halten.](#)

### **Nutzungskonzept**

[Im Bereich des Neubaus sind Rezeption, Lager und Kühlung sowie zwei Gästehäuser und Parkmöglichkeiten geplant.](#)

[Es soll die Möglichkeit bestehen, die bestehenden Gebäude umzubauen und für den Betrieb zu nutzen.](#)

### **Verkehrskonzept**

Das Planungsgebiet ist an die Feuersteinstraße angebunden.  
Eggolsheim, Ebermannstadt aber auch Forchheim sind gut erreichbar.

### **Grün- und Freiflächenkonzept**

Das Plangebiet soll mit zusätzlichen Bäumen und Sträuchern begrünt werden. Diese ersetzen den für den Neubau gefälltten Baum.

### **Klimaschutz-/Energiekonzept**

Das Grundstück erlaubt optimale Besonnung und somit Nutzung von Solarenergie.

## 5 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt, um sich in den Charakter und die Nutzung der umgebenden Bebauung einzufügen.

Die ausnahmsweise nach § 5 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Ein Mischgebiet ist zum Schutz der Anlieger vor Emissionen nicht vorgesehen.

### Maß der baulichen Nutzung

Es gelten nach § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:

3.1 Dorfgebiet

GRZ (Grundflächenzahl) 0,6

GFZ (Geschossflächenzahl) 1,2

Nach § 19 Abs. 4 darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden. Geringfügige Überschreitung dieser Obergrenze (5 %) wird zugelassen.

Die Abstandsflächen werden auf 0,25 H begrenzt, mindestens jedoch auf 3 m.

Das entspricht der vorhandenen Bebauung und ermöglicht die betriebsgerechte und zukunftsorientierte Erweiterung des Landgasthofes.

Auf die Besonnung und die gesunden Wohnverhältnisse der Nachbaranwesen ist zu achten.

### Vollgeschosse

In Anlehnung an die umgebende Bebauung werden maximal vier Vollgeschosse zugelassen, bei denen das 4. Vollgeschoss um 1,25 m hinter die Fassade zurückgesetzt wird.

In der vorhandenen Bebauung werden zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss festgesetzt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erhalten.

### Dach

Es gelten folgende Dachformen für die Gebäude im Neubaubereich: Flachdach, Pultdach, Zelt-dach mit 0-15 Grad Dachneigung.

Der Kniestock ist zwischen 70-120 cm auszuführen. Dabei muss sich an der Nachbarbebauung orientiert werden.

Zwerggiebel und Dachaufbauten (Gauben) sind zugelassen. Die Gaubenform eines Daches muss einheitlich sein. Bei der Anordnung der Gauben ist auf ausreichend Abstand (mind. 1,0 m) zum Ortgang, zur Traufe, zum First, zu Walmgraten und untereinander einzuhalten.

Einzelne Gauben sind bis zu insgesamt 2/3 der Firstlänge zulässig. Bei der Aufteilung in zwei oder mehrere Gauben dürfen insgesamt nicht mehr als 66 % der Firstlänge erreicht werden.

Festsetzungen zu Fensterformaten, Fassade und Höhenlage der Gebäude sowie zu Einfriedungen und Vorgärten orientieren sich an der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim.

Diese Festsetzungen dienen zusammen mit der Definition der Gebäudehöhen der Neubauten dazu, das neue Gebäude städtebaulich in die optische Erscheinung von Drosendorf zu integrieren.

### **Immissionsschutzfachliche Festsetzungen**

Ein entsprechendes Gutachten liegt bei.

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. Die Wand ist so zu gestalten, dass eine dauerhafte Fugendichtheit erreicht wird. Dies gilt sowohl für die einzelnen Wandelemente untereinander als auch zwischen Wand und Boden. Die westliche Seite der Lärmschutzwand ist schallabsorbierend auszuführen.

## **6 Festsetzungen zum Verkehr und zur technischen Infrastruktur**

### **Ruhender Verkehr**

Auf dem Gelände werden ausreichend Stellmöglichkeiten für Gäste und Personal angeboten.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Bayernwerks mit entsprechenden Erweiterungen gewährleistet.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung soll durch Anschluss an den Zweckverband der Wasserversorgung der Eggolsheimer Gruppe erfolgen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das örtliche Kanalsystem.

Gem. § 16 der EWS Markt Eggolsheim ist zu prüfen ob ein Abscheider vorzuhalten ist.

Mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Eggolsheim ist abzustimmen ob durch den Betrieb des Hotels beim Einleiten des Abwassers in die Entwässerungsanlage mit einer Überschreitung des sog. Häuslichen Abwassers zu rechnen ist- (CSB und Stickstoff gerechnet nach Einwohnerwerten).

Die Entsorgung anfallender fester Abfallstoffe wird durch den Landkreis Forchheim übernommen. Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Forchheim durch Vergabe an private Unternehmen gesichert.

Eine Aufstellfläche für Mülltonnen wird im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Fließender Verkehr**

In Rücksprache mit dem Sachgebiet Tiefbau des Landratsamtes Forchheim wurde folgendes festgelegt und ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Die neue Zufahrt ist auf einer Länge von mindestens 6 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße FO 41, sowie einer Breite von 3 m straßenmäßig zu befestigen und mit einem staubfreien Belag zu versehen.

Der Ein- bzw. Auslenkungshalbmesser der Zufahrt darf am Rand der befestigten Fahrbahn das Maß  $R = 4 \text{ m}$  nicht unterschreiten.

Die Höhenlage der Zufahrt ist der Höhenlage der Kreisstraße FO 41 so anzupassen, dass die/das Steigung / Gefälle der Zufahrt auf 6 m ab Fahrbahnrand der Kreisstraße 3,0 % nicht übersteigt.

Der Kreisstraße FO 41 darf aus dem Bereich der Zufahrt kein Oberflächenwasser zugeleitet werden. Das Oberflächenwasser ist vor dem Gehweg mittels einer Pflasterrinne mit Einlauf oder einer Kastenrinne abzufangen und der Hausentwässerung zuzuleiten.

Wie auf dem beiliegenden Lageplan dargestellt, kann die Sicht in Richtung Westen nicht ganz eingehalten werden.

Durch Montage eines Verkehrsspiegels auf Kosten des Antragstellers können die Sichtverhältnisse verbessert werden.

Falls erforderlich, ist im Bereich des (eingetragenen) Sichtfeldes das Gelände bis auf 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße FO 41 abzutragen.

An den bestehenden Entwässerungsanlagen der Kreisstraße FO 41 dürfen keine Änderungen vorgenommen werden.

Sämtliche dem Straßenbaulastträger durch das geplante Bauvorhaben entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers.

Der Wasserabfluss der Kreisstraße FO 41 muss stets gewährleistet sein.“

## **7 Natur und Umwelt**

### **Festsetzung von Baumpflanzungen als Ersatzmaßnahme**

Es wird ein Obstbaum für die Baumaßnahme gefällt. Dieser wird im Planungsgebiet ersetzt. (Qualität 2xv, o B, mind. 12-14 cm)

Die Pflanzung des Ersatzbaums (Laubbaum) hat bis spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen

### **Festsetzung: Nicht überbaubare und unbebaute Flächen**

Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Diese Festsetzung garantiert eine ausreichende Durchgrünung der Grundstücke, verhindert Versiegelung von Flächen und ermöglicht es dem Niederschlagswasser zu versickern. In den entstehenden Freiflächen finden Flora und Fauna Lebensräume und die Artenvielfalt wird unterstützt. (Gärten gelten als artenreicher Rückzugsort für Insekten, Vögel und Kleinsäuger.)

Desweiteren wird in den Hinweisen ausführlich auf das Thema Mutterbodenschutz eingegangen.

Auswirkungen:

Die Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Plangebietes. So sollen Nahrungs- und Rückzugsgebiete für Flora und Fauna geschaffen werden und biologische Trittsteine, die verschiedenen Grünbereiche miteinander verbinden.

Negative Auswirkungen auf die Umgebung sind nicht zu erwarten. Der neu zu bebauende Bereich wird derzeit als Parkplatz und Lagerfläche genutzt.

## **8 Klima- und Immissionsschutz**

Die Planung enthält Hinweise zu energieoptimierter Bauweise der Baukörper und zur Verwendung von regenerativen Energien.

Ergebnis der Schallschutztechnischen Untersuchung:

Folgende Maßnahmen sind zu treffen:



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. Die Wand ist so zu gestalten, dass eine dauerhafte Fugendichtheit erreicht wird. Dies gilt sowohl für die einzelnen Wandelemente untereinander als auch zwischen Wand und Boden. Die westliche Seite der Lärmschutzwand ist schallabsorbierend auszuführen.

## **9 Festsetzungen nach Landesrecht**

Hier nicht betroffen



## 10 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

Dienen als Hinweis oder Warnung bei relevanten Einwirkungen durch Naturgewalten, Bodenbelastungen, etc. => nicht betroffen

### **Bodendenkmäler:**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

(Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas ([www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik)))

### **Biotope und Schutzgebiete:**

Es befinden sich keine Biotope im Planungsgebiet.

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

### **Altlasten**

sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

(Quelle: Bayernatlas – Thema Umwelt ([www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)) und Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) ([www.fisnat.bayern.de/finweb/](http://www.fisnat.bayern.de/finweb/)))

## 11 Maßnahmen zur Durchführung

Die Besitzer planen eine zukunftsorientierte Betriebserweiterung.

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Mit den Besitzern wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Dieser ist wie folgt gegliedert:

### Teil I Allgemeines

- Gegenstand des Vertrages
- Bestandteile des Vertrages

### Teil 2 Vorhaben

- Beschreibung des Vorhabens
- Durchführungsverpflichtung
- Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen
- Vorbereitungsmaßnahmen

### Teil 3 Schlussbestimmungen

- Kostentragung
- Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolger
- Haftungsausschluss
- Schlussbestimmungen
- Wirksamwerden

## 12 Kosten und Finanzierung

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz. Es wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme geschlossen.

## **13 Umweltbericht – Einleitung**

**Entfällt.**

## **14 Umweltbericht – Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose –**

**Entfällt. Es erfolgt lediglich eine Betrachtung der Schutzgüter.**

### **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.

## **15 Umweltbericht – Zusammenfassung**

entfällt

## **16 Flächenbilanz**

### **Art der Flächen**

Baugebiet: 3.400 m<sup>2</sup>

davon

Baugrund: 3.400 m<sup>2</sup>

Öffentliche Verkehrsfläche 0 m<sup>2</sup>

Öffentliche Grünfläche: 0 m<sup>2</sup>

## **17 Verfahrenswahl und 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.

[Es wird mit dem Bauwerber ein Durchführungsvertrag geschlossen.](#)

Durch seine Lage im Innenbereich und die Einhaltung der sonstigen Rahmenbedingungen nach § 12 Abs. a BauGB soll das Verfahren als Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Begründung: Die Fläche nach § 13a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, dient der Nachverdichtung und befindet sich im Zusammenhang der Bebauung von Drosendorf.

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: 22.09.2020

## 18 Auswirkungen der Bauleitplanung - Abwägung

aus § 1 BauGB

(5) „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

=> Das Planungsgebiet befindet sich im Innenort der Ortschaft Drosendorf. Auf gesunde Wohnverhältnisse für die Nachbargrundstücke ist zu achten. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die im schallschutztechnischen Gutachten geforderten Maßnahmen werden umgesetzt.

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

=> Es handelt sich um eine Betriebserweiterung. Die Schaffung von Wohnraum wird ermöglicht.

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

=> Es werden Gebäude für Freizeit und Erholung geplant.



4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

=> der Ortsteil Drosendorf wird gestärkt.

5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

Lediglich das Ortsbild ist betroffen.

=> Eingrünung der Gebäude, dorfgerechte Materialverwendung

6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,

=> nicht betroffen, Fläche in Privatbesitz, keine Flächen erforderlich

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

Durch die Bebauung kommt es zu einer Überbauung bisher unversiegelter Teilfläche. Bodenlebewesen werden vernichtet. Der Boden kann das Wasser nicht mehr so gut aufnehmen und speichern bzw. dem Grundwasser zuführen. Niederschlagswasser läuft auf verdichteten und versiegelten Böden oberflächlich ab.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden die negativen Auswirkungen durch die Bebauung vermieden, verringert und ausgeglichen.

Die wesentlichen Festsetzungen sind:

=> Begrünungsmaßnahmen, Verwendung sickerfähiger Beläge

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

=> Das Planungsgebiet ist nicht betroffen.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

=> Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

=> Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

Ein Immissionsgutachten ist beauftragt.

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

=> Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sind nicht zu erwarten.

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

=> Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

=> Negative Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

=> Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

8. die Belange

a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

=> ein heimischer Betrieb möchte erweitern, die Versorgung der Bevölkerung wird gesichert

b) der Land- und Forstwirtschaft,

=> Es kommt zu keinem Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

=> Arbeitsplätze werden erhalten und neu geschaffen.

d) des Post- und Telekommunikationswesens,

=> nicht betroffen

e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,

=> nicht betroffen

f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,

=> nicht betroffen, da keine abbaubaren Rohstoffvorkommen bekannt sind.

9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

=> nicht betroffen, da die Fläche nicht für verkehrliche Erschließungen benötigt wird.

10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,

=> sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

=> nicht betroffen

12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,

=> Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

13. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

=> nicht betroffen

## 19 Literatur und Quellen

ABSP Bayern, Landkreis FO

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018

[www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete](http://www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete)

Bayernatlas – ([www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)) (Umwelt, Denkmal, Boden,...)

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) ([www.fisnat.bayern.de/finweb/](http://www.fisnat.bayern.de/finweb/))

Gemeindeverwaltung

## 20 Anlagen:

Bebauungsplanung mit planerischen und textlichen Festsetzungen, [M 1:250](#)

Lärmtechnische Beratung und Schalltechnischer Bericht, Büro BASIC. 24.06.2020

Aufgestellt im Mai 2020 K. Nißlein, Stadtplanerin

Ergänzt im Juni 2020

Abgewogen im September 2020

Satzung beschlossen am 20.10.2020