

# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN **SPORT- UND FREIZEITANLAGEN**



**MARKT EGGOLSHEIM  
LANDKREIS FORCHHEIM**

# **BEGRÜNDUNG**



**BFS+** GmbH  
Büro für Städtebau & Bauleitplanung  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393  
Fax 0951 59593  
[info@bfs-plus.de](mailto:info@bfs-plus.de)



**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99  
[www.team4-planung.de](http://www.team4-planung.de) [info@team4-planung.de](mailto:info@team4-planung.de)

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes  
"Sport- und Freizeitanlagen",  
Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim

Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2021

Einwohnerzahl:  
Gesamtgemeinde 6.783 EW (01.01/2022)  
davon Eggolsheim 2.533 EW (01.01/2022)

Flächennutzungsplan: wirksam

Anzeigebehörde für den Bebauungsplan: Landratsamt Forchheim

## Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser: **BFS+ GmbH** Tel 0951 59393  
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, info@bfs-plus.de

## Für den Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser: **TEAM Bauernschmitt • 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 Eggolsheim hat in seiner Sitzung am 14.12.2021 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sport- und Freizeitanlagen" zum 1. Mal zu ändern.

Der Plan erhält den Namen "1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 'Sport- und Freizeitanlagen'". Wesentliche Gründe der Planung sind die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und eine innere Nachverdichtung. Die Änderungen betreffen den südwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen".

In Bereich der Änderung sollen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" und "öffentliche Grünflächen" ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Westen, Norden und Osten von den übrigen Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" umgeben und grenzt im Süden zudem an die freie Flur.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Eggolsheim liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern teilweise: 4681

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Der grünordnerische Fachbeitrag wurde vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg eingearbeitet.

Die Bebauungsplan-Änderung ist in erster Linie erforderlich, um für den vom Markt Eggolsheim vorgesehenen Neubau einer 5-gruppige Kindertageseinrichtung die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen. In der Kinderkrippe (2 Gruppen) sollen Kinder im Alter von 0-3 Jahren, im Kindergarten (3 Gruppen) Kinder im Alter von 3-6 Jahren betreut werden.

Die Inanspruchnahme der Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage für den Bau der Kindertageseinrichtung in Eggolsheim begründet. Gemäß § 4 BauNVO Abs. 2 Nr. 3 sind Anlagen für soziale Zwecke in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Es findet eine geordnete städtebauliche Entwicklung statt.

Die Inanspruchnahme der Flächen für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentlichen Grünflächen ist durch die benötigten öffentlichen Parkplatzflächen für die Kindertagesstätte sowie die östlich angrenzenden bestehende Sportanlagen begründet. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gewährleistet und der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird nicht erreicht.

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 ab-

gesehen. 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.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind gewährleistet.

Vom 20.12.2021 bis 10.01.2022 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Grundzüge der Planung unterrichtet. In diesem Zeitraum wurde die Planung zudem auf der Homepage der Marktgemeinde Eggolsheim veröffentlicht. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keinerlei Anregungen hervorgebracht.

## **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 6.783 (Stand: 01/2022, 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 kirchliche 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 integriertes 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**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Eggolsheim am Südostrand des Hauptortes Eggolsheim und ist im Westen, Norden und Osten von den Sportflächen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" umgeben. Im Süden grenzt der Änderungsbereich an die freie Flur und einen landwirtschaftlichen Weg.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Ortsstraße "Am Sportfeld", die ca. 170 m nördlich des Geltungsbereiches in die Kreisstraße FO 5 (ebenfalls "Am Sportfeld") mündet.

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben und fällt leicht von Osten nach Westen von ca. 273 m ü. NN auf ca. 272 m ü. NN.

An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet. Altlastenverdachtsflächen und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

### **4. Geplante bauliche Nutzung**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst Gebiet ist ca. 0,935 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche ist wie folgt aufgeteilt:

	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA / KITA)</b>	<b>0,595</b>	<b>63,6</b>
<b>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>0,132</b>	<b>14,1</b>
<b>VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG / PARKFLÄCHEN</b>	<b>0,194</b>	<b>20,8</b>
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN</b>	<b>0,014</b>	<b>1,5</b>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>0,935</b>	<b>100,0</b>

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

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist der Neubau einer 5-gruppigen Kindertageseinrichtung beabsichtigt. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist diese Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig (Anlagen für soziale Zwecke). Die derzeit 1-geschossig angelegte Entwurfsplanung kann bei Bedarf aufgrund der Ausweisung entsprechend großer Baugrenzen sowie einer maximal II-geschossigen Bebauung erweitert werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen vorgeschrieben (maximale traufseitige Wandhöhe 7,00 m, maximale Firsthöhe 9,00 m, jeweils gemessen ab EFOK). Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) vorgeschrieben: Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens dürfen im Mittel maximal 40 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße ("Am Sportfeld") liegen. Bezugspunkt ist das höchste, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

Es ist eine "offene Bauweise" geplant.

Die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise.

Im nördlichen Bereich ist eine öffentliche Parkplatzfläche (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) ist mit ausreichend dimensionierten Fahrgassenbreiten (6,0 m) versehen und bietet Platz für insgesamt 66 PKW (inkl. 4 Stellplätze für Behinderte). 5 Stellplätze für Mitarbeiter wurden in der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen. Die Zufahrt auf den Parkplatz ist an 3 Bereichen über die Ortsstraße "Am Sportfeld" möglich. Neben öffentlichen Grünflächen ist im Bereich der Parkplätze ein Pflanzgebot für insgesamt 15 hochstämmige Laub- oder Obstbäume festgesetzt.

Im Plangebiet sind außerdem 8 weitere hochstämmige Laub- oder Obstbäume im Allgemeinen Wohngebiet sowie am Westrand des Allgemeinen Wohngebietes eine einzeilige Baum-/Strauchhecke festgesetzt. Weitere Ausführungen zur Grünordnung können dem nachfolgenden Kapitel 5 entnommen werden.

Westlich des Parkplatzes wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Spezifikation "Erneuerbare Energien" eingetragen. Hier soll die Möglichkeit zur Errichtung einer Heizanlage geschaffen werden.

## **5. Grünordnung/Eingriffsregelung/Artenschutz/Umweltbelange**

### **5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen**

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds und Minimierung der Flächenversiegelung sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege.

Zur Gestaltung des Vorhabens wird festgesetzt, dass die öffentlichen Grünflächen naturnah zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu erhalten sind. Des Weiteren sind die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen sowie Spielgeräte/-plätze überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Aufgrund der angedachten Nutzung ist eine kindgerechte Bepflanzung zu wählen (Bspw. keine Dornen-Sträucher, kein giftiger Fruchtschmuck etc.). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig.

Artenliste standortheimischer und kindgerechter Gehölze

#### **Großbäume**

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)

#### **Sträucher**

Hasel (*Corylus avellana*)  
Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)

Weiß-Birke ( <i>Betula pendula</i> )	Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Europ. Pfeifenstrauch ( <i>Philadelphus coronarius</i> )
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	Purpur-Weide ( <i>Salix purpurea</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Rosmarinweide ( <i>Salix repens</i> ssp. <i>Rosmarinifolia</i> )
Salweide ( <i>Salix caprea</i> )	
Obstgehölze in Sorten	

Zur weiträumig wahrnehmbaren Eingrünung des Geltungsbereiches sind im Bereich der Flächen für Wohnen (KiTa) insg. 8 und innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Bereich der Parkplätze insg. 15 hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu pflanzen. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzung zu ersetzen. Die Plandarstellung dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend, Abweichungen sind daher unter Beibehaltung der Anzahl der Gehölze zulässig. Auf Grenzabstände und Sicherheitsabstände bzgl. Leitungen (nach Abstimmung mit Leitungsbetreiber) ist zu achten.

Zur weiteren Eingrünung ist an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs eine einzeilige Baum-/ Strauchhecke (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Plandarstellung dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend. Auf Grenzabstände und Sicherheitsabstände bzgl. Leitungen (nach Abstimmung mit Leitungsbetreiber) ist zu achten.

Zur Minimierung der Versiegelung sind Flächen, wo es mit dem Nutzungszweck vereinbar ist, z.B. insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegeflächen etc., wasserdurchlässige Beläge (z.B. versickerungsfähiges Pflaster) zu verwenden.

## 5.2 Eingriffsregelung gem. BauGB

Die Planung dient der innerörtlichen Entwicklung von Freiflächen. Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt deshalb nach §13 a BauGB als Innenentwicklung. Aufgrund der Bestimmungen des §13 a BauGB in Verbindung mit dem §13 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 im Allgemeinen nicht erforderlich.

Gesetzlich nach §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Bereiche oder Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb hierdurch ebenfalls kein Ausgleichsbedarf entsteht. Belange des Artenschutzes werden nachfolgend behandelt.

## 5.3 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung im Vorgriff einer möglichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich wird aktuell überwiegend mäßig intensiv als gemischte landwirtschaftliche Flur genutzt und ist teilweise kleinräumig mit Säumen und Brachestreifen gestaltet. Westlich, nördlich und östlich wird der Bereich von bestehender Bebauung (Wohnbebauung und Sportanlage) bzw. Wegeversiegelung beschränkt. Südlich, außerhalb des Geltungsbereiches, schließen wegbegleitende Gehölzstrukturen an das Vorhaben an, die jedoch vom Vorhaben nicht betroffen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine markanten ökologisch wertvolleren Strukturen (z.B. markante Gehölzstrukturen, größere Feuchtfleichen bzw. Gewässer, Aufschüttungen etc.) vorhanden.

Aufgrund der allg. Nutzung und der direkt angrenzenden Wohnbebauung (freilaufende Hauskatzen/Hunde) bzw. durch das angrenzende Sportgelände (zeitweise randliche Nutzung als Stellplatz) ist im Geltungsbereich nur mit störungstoleranten und nicht streng geschützten Vogelarten zu rechnen. Das Vorkommen sonstiger saP-relevanter Tier- und Pflanzenarten kann aufgrund der zuvor genannten Gründe sowie aufgrund fehlender markanter Habitat-Strukturen ausgeschlossen werden.

Durch festgesetzte Pflanzgebote und Eingrünungsgebote können innerhalb des Vorhabens neue Lebensräume für baumbrütende Vogelarten sowie für weitere Arten (z.B. Insekten) geschaffen werden, die außerhalb einer regelmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung liegen.

## 5.4 Umweltbelange

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,93 ha, schließt östlich an bestehende Verkehrsflächen sowie westlich, nördlich und östlich an bestehende Bebauung (Wohnbebauung und Sportgelände) an, wird aktuell überwiegend mäßig intensiv als gemischte landwirtschaftliche Flur genutzt und ist teilweise kleinräumig mit Säumen und Brachestreifen gestaltet. Ökologisch oder landschaftsbildlich wertvolle Strukturen (markante Bäume, Gewässer etc.) sind vom Vorhaben somit nicht betroffen.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung wird die bestehende "Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Spielplatz" neu als "Allgemeines Wohngebiet" mit Zweckbestimmung "KiTa" sowie als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz", als "öffentliche Grünfläche" und in einem Teilbereich als „Fläche für Versorgungsanlagen: Erneuerbare Energien“ für eine mögliche Heizungsanlage ausgewiesen. Hinsichtlich Immissionsschutzes wird dabei festgesetzt, dass der Beurteilungspegel bei maßgeblichen Immissionsorten der umliegenden bestehenden Bebauung durch alle versorgungs- und haustechnischen Anlagen gemäß der Richtlinien der TA Lärm nicht überschritten werden dürfen. Zudem wird aufgrund erfolgter schalltechnischer Untersuchungen hinsichtlich Parkplatzlärm die Errichtung eines Lärmschutzwalls im Bereich der öffentlichen Grünfläche westlich der Parkplatzflächen festgesetzt (Details siehe Begründung), wodurch die Immissionsrichtwerte bei den ca. 40 m westlich des Geltungsbereiches liegenden Wohngebäuden (Lessingstraße) eingehalten werden. Weitere mögliche Beeinträchtigungen auf das Wohnumfeld können durch die festgesetzte Nutzung und durch Begrünungsmaßnahmen des Bauumfeldes minimiert werden.

Nach der Bodenschätzungskarte (UmweltAtlas – Landesamt für Umwelt) befindet sich im Geltungsbereich vorherrschend Braunerde (podsolig) bzw. Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung) und gering verbreitet Flugsanddecke. Die Böden haben eine geringe Seltenheit und aufgrund der innerörtlichen Lage eine geringes Biotop-Entwicklungspotential.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen und durch die Lage des Geltungsbereiches und die Bodenverhältnisse ist ein mittlerer Grundwasserflurabstand anzunehmen. Der Geltungsbereich liegt zudem außerhalb von Wasserschutzgebieten und nur randlich zu wassersensiblen Bereichen.

Durch die Bebauungsplan-Änderung erfolgt eine Mehrversiegelung im Bereich einer innerörtlichen Freifläche. Von den geplanten Nutzungen (KiTa und begrünter Parkplatz) sind jedoch, in Verbindung mit mehreren grünordnerischen Festsetzungen (Baumpflanzungen und allg. Begrünungsgebot) und ausgewiesenen Grünflächen, keine maßgeblichen kleinklimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten.



Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien (Bspw. durch Sonnenkollektoren) ist möglich und im Bereich der ausgewiesenen „Fläche für Versorgungsanlagen“ bereits planerisch berücksichtigt.

Ausgehend von den standörtlichen Eigenheiten werden durch das Vorhaben in Summe die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht beeinträchtigt.

## **6. Vorgesehene Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Ortsstraße "Am Sportfeld", die ca. 170 m nördlich des Geltungsbereiches in die Kreisstraße FO 5 (ebenfalls "Am Sportfeld") mündet und ausreichende Breite aufweist.

Über die Ortsstraße erfolgt die Zufahrt auf den Parkplatz (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) an 3 Stellen. Der Parkplatz bietet insgesamt Platz für 66 PKW (davon 4 Behindertenstellplätze). Die Fahrgassenbreiten sind mit jeweils 6,0 m ausreichend dimensioniert.

### **6.2 Abwässer**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation des Marktes Eggolsheim. Die Schmutzwässer werden in den vorhandenen Kanal, der das Plangebiet quert und in den Unterlagen dargestellt wurde, eingeleitet.

Die Abwässer werden in die Kläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Eggolsheim-Hallerndorf entsorgt, deren Dimensionierung ausreichend ist.

Im Bereich des Plangebietes ist die Ableitung der Abwässer im Trennsystem mit Oberflächenwasser-Rückhaltung geplant.

Im Bereich der Kindertageseinrichtung ist die Entwässerung der befestigten Flächen der Gartenbereiche Krippe und Kindergarten in die Grünflächen bzw. in die Spielbereiche beabsichtigt. Das Regenwasser wird somit direkt dem Boden wieder zugeführt. Im Norden wird das auf den gepflasterten Flächen anfallende Niederschlagswasser ebenfalls in die Grünflächen geleitet. Eine leichte Durchmuldung der Rasenfläche schafft ein geringes Retentionsvolumen.

Notüberläufe werden an das Kanalnetz angeschlossen. Bis auf den Behindertenparkplatz werden die Stellplätze mit Rasenfugenpflaster befestigt. Dort kann das anfallende Regenwasser teilweise direkt versickern.

Zudem wird empfohlen, auf dem Grundstück Zisternen zur Sammlung des Niederschlagswassers und späteren Nutzung als Gieß- oder Brauchwasser zu errichten. Die

Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 2 - 3 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten.

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

Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

### **6.3 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.

### **6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

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

Westlich des Parkplatzes wurde eine Heizanlage in die Planunterlagen eingetragen (Fläche für Versorgungsanlagen mit der Spezifikation "Erneuerbare Energien").

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Immissionen durch die Sport- und Freizeitanlagen inkl. des Parkplatzes**

In Punkto Immissionsschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der auf die umliegende bestehende Bebauung und auf das Gebäude der Kindertagesstätte einwirkenden Schallquellen durchgeführt.

Hinsichtlich der genannten Emissionen wird auf die schalltechnischen Untersuchungen vom 10.05.2022 verwiesen, die als Bestandteil der Begründung dem Verfahren beiliegen. Die Erkenntnisse dieser Schallschutzberechnung werden nachfolgend zusammengefasst.

Neben einem öffentlichen Parkplatz für insgesamt 66 PKW, der für die Besucher der Sportanlagen (Tennisplätze, Fußball- und Freizeitplätze) errichtet werden soll, wurden auch alle emittierenden Sportanlagen sowie Aufenthaltsbereiche im Freien im Bereich des bestehenden Schützenheimes und der geplanten Kegelbahn schalltechnisch untersucht. Die Beurteilung erfolgte gemäß 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Unter Beachtung eines im Bebauungsplan festzusetzenden Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 2,5 m inkl. eines Wandsegmentes als nördlicher Abschluss des Walles bis zum Gebäude der Kegelbahn (Höhe ebenfalls 2,5 m) wurden im Rahmen der Sportanlagenlärmrechnungen in keinem Beurteilungszeitraum Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt. Die Betrachtung möglicher Einzelereignisse im Rahmen der Spitzenpegelbetrachtung ergab ebenfalls keine unzulässigen Richtwertüberschreitungen. Die Betrachtung des Zusatzverkehrs auf der öffentlichen Zufahrtsstraße "Am Sportfeld" ergab ebenfalls keine nennenswerten negativen Auswirkungen.

Unter der Bedingung der festzusetzenden aktiven Schallschutzmaßnahmen ergeben sich somit keine weiteren Einschränkungen für den Parkplatz sowie die geplanten Maßnahmen zur Errichtung des Gebäudes der Kegelbahn.

## **7.2 Immissionen durch die Landwirtschaft**

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. In den "Verbindlichen Festsetzungen" wurde ein Hinweis aufgenommen, dass diese Belästigungen in der Regel hinzunehmen sind.

## **7.3 Immissionen durch versorgungs- und haustechnische Anlagen**

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb versorgungs- und haustechnischer Anlagen (z. B. Heizsysteme und Heizungsanlagen, Klimageräte,, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren oder Betreiber der Anlage und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.

Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen unter Punkt C.

## **8. Beteiligte Fachstellen**

8.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
8.2	Landratsamt Forchheim	91301 Forchheim
8.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
8.4	Staatliches Bauamt	96047 Bamberg
8.5	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
8.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	91301 Forchheim
8.7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
8.8	Amt für ländliche Entwicklung Ofr.	96047 Bamberg
8.9	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
8.10	Deutsche Telekom AG, T-Com	96052 Bamberg
8.11	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
8.12	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
8.13	Bayerischer Bauernverband	91301 Forchheim
8.14	BUND Naturschutz Bayern	91301 Forchheim
8.15	Pfarramt St. Martin Eggolsheim	91330 Eggolsheim
8.16	Evang. Luth. Christuskirche Forchheim	91301 Forchheim
8.17	Zweckverband Wasserversorgung Eggolsheimer Gruppe	91330 Eggolsheim
8.18	Zweckverband Abwasserbeseitigung Eggolsheim-Hallerndorf	91330 Eggolsheim
8.19	Landesbund für Vogelschutz	95448 Bayreuth
8.20	Allianz Regnitz-Aisch e.V.	96146 Altendorf
8.21	Gemeinde Altendorf	96146 Altendorf
8.22	Markt Buttenheim	96155 Buttenheim
8.23	Stadt Ebermannstadt	91320 Ebermannstadt
8.24	Stadt Forchheim	91301 Forchheim
8.25	Gemeinde Hallerndorf	91352 Hallerndorf
8.26	Markt Heiligenstadt	91332 Heiligenstadt
8.27	Gemeinde Unterleinleiter	91364 Unterleinleiter
8.28	Gemeinde Weilersbach	91365 Weilersbach
8.29	Markt Eggolsheim	91330 Eggolsheim
8.30	Team 4	90419 Nürnberg
8.31	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

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

Aufgestellt: Bamberg, 25.01.2022

Geändert: Bamberg, 10.05.2022

**BFS+ GmbH**

Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

## 1. NACHTRAG

### zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen", 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 Bauausschuss von Eggolsheim.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Anpassung der Planung hinsichtlich der Abgrenzung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und öffentlichen Flächen (Parkplatz und Grünflächen); dabei Ausweisung von 5 Stellplätzen im WA, Verlagerung der Nebenanlage und Reduzierung der öffentlichen Parkplätze auf 66 Stellplätze.
- Anpassung der Nordkante des Plangebietes hinsichtlich des künftigen Gebäudes der Kegelbahn (nördlich außerhalb des Geltungsbereiches)
- Ausweisung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand am nördlichen Ende des geplanten Lärmschutzwalles als baulicher Abschluss bis zur Südwestecke des geplanten Gebäudes der Kegelbahn
- Verlängerung des Lärmschutzwalles in Richtung Süden
- Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung als separater Bericht und Bestandteil der Begründung im weiteren Verfahren; dahingehend Anpassung des Kapitels 7.1 der Begründung
- Ergänzung von Pkt. C 10 der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der vorgeschlagenen Dimension der Auffangbehälter

Der Plan ist vom Bauausschuss Eggolsheim im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Bauausschuss von Eggolsheim beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 10.05.2022 mit der Begründung vom 10.05.2022 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 10.05.2022

**BFS+ GmbH**

Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593  
info@bfs-plus.de

