

MARKT EGGOLSHEIM



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES „Bammersdorf, Im Ghaag II“, Bereich Spielplatz

BEGRÜNDUNG

23. September 2021

- A) ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
- B) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- C) LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFUNG DES BAUGEBIETS
- D) PLANERISCHES KONZEPT
- E) IMMISSIONEN
- F) MÜLLABFUHR
- G) DENKMALSCHUTZ
- H) ALTLASTEN / BODENSCHUTZ
- I) NATURSCHUTZ
- J) KOSTEN

A Ziel und Zweck der Planung

Der Marktgemeinderat von Eggolsheim hat am 17.12.2019 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Gaag " in der Gemarkung Bammersdorf gem. §2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

Der bestehende Bebauungsplan ist seit dem 06.05.1994 rechtskräftig.

Durch die „1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Bammersdorf , Im Ghaag II, Bereich Spielplatz“ soll die aktuell als Spielplatzfläche genutztes Grundstück zukünftig als Baugrundstück ausgewiesen werden.

Die Gemeinde plant parallel einen den heutigen Ansprüchen gerechten Spielplatz in nächster Nähe zum Baugebiet neu zu schaffen.

Die Änderung umfasst mit ca. 1000 m² und somit einen vergleichsweise geringen Bereich des 3,5 ha großen rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Art der baulichen Nutzung soll gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche von Gemeinschaftsbedarfsfläche (Spielplatz) in die Fläche für Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO umgeändert werden. Dies entspricht der Eigenart des Gebietes und der näheren Umgebung.

Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - zutreffen, ist die Planaufstellung entsprechend den dortigen Vorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sowie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gegeben. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB und dient der Nachverdichtung.

Gemäß §13 Abs. 1 BauGB handelt es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 2 bis 3 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 Träger öffentlicher Belange wird innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mit der Planaufstellung bzw. Planänderung wurde das Planungsbüro Sauer+Harrer GmbH aus Eggolsheim am 17.12.2019 beauftragt. Eine Grünordnungsplanung wird in die Bebauungsplanänderung integriert. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Information und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Naturschutzrechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt.

B Flächennutzungsplan

Der Markt Eggolsheim besitzt einen rechtskräftig geänderten Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan von 16.02.2001, in dem die Planfläche als Wohnbaufläche festgesetzt ist.



Auszug aus FNP v. 2001

C Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Baugebiet liegt an der Ortsstraße "Hochrain".

Das zu ändernde Grundstück ist integriert in die vorhandene Wohnbebauung.

Das Grundstück Fl.Nr. 575/1 mit einer Fläche von ca. 810 m² ist aktuell noch im Bebauungsplan "Im Ghaag II" als Gemeinschaftsfläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden und Westen an den bebauten Ortsbereich, im Süden und Osten an die freie Flur bzw. an den Feldweg FLNr. 574, Gemarkung Bammersdorf an.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Bammersdorf liegen im Geltungsbereich der gewünschten 1. Änderung:

Flurnummern ganz: 575/1, 575/2, 625/1.

Flurnummern teilweise: 579/5, 580, 633.

D Planerisches Konzept

Für das Baugrundstück gibt es konkrete Bauanfragen für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Dies entspricht den planerischen Vorgaben der restlichen Bauparzellen im Baugebiet. Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen sind nicht vorhanden.

1. Wesentliche geplante Änderung zum bestehenden Bebauungsplan

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es entsteht ein Baugrundstück mit geplanten Grundstücksgröße von ca. 810 m². Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan von 0,2 mit neu 0,3 festgesetzt, damit das Grundstück vernünftig bebaut werden kann. Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird aus gleichem Grund von 0,4 auf 0,6 erhöht.

Es ist nur noch ein Vollgeschoß zulässig, wobei das Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoß ausgebaut werden kann.

Eine Doppelhausbebauung wird nicht mehr zugelassen.

In Abstimmung mit der Bauverwaltung des Marktes Eggolsheim wurden geänderte textliche Festsetzungen wie z.B. Dachfarbe Anthrazit, Kniestock 0,80cm etc. in die Planänderung aufgenommen.

Für das geplante Gebiet gelten Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Diese werden von den Änderungen nicht berührt und sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu entnehmen.

1.2 Baustruktur und Erschließung

Die Schmutz- und die Oberflächenentwässerung des Änderungsgebietes werden an den bestehenden Mischwasserkanal des Baugebietes angeschlossen.

Das Oberflächenwasser, das auf den einzelnen Grundstücken anfällt, soll auf ökologisch sinnvolle Art und Weise in Zisternen gesammelt und dem Verbrauch auf dem Anwesen zugeführt werden.

Der Markt Eggolsheim ist an die Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Eggolsheimer Gruppe angeschlossen. Eine gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet.

Die Grundstücke werden über die vorhandene Ortsstraße "Hochrain" bzw. der Stichstraße im Norden erschlossen.

Der Markt Eggolsheim wird durch die Bayernwerk AG mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

1.3 Bauliche Gestaltung

Die vorgeschlagene Bauweise mit den Festsetzungen der Gebäuderichtungen (Firstrichtungen) orientiert sich am Straßenverlauf, den Grundstücksgegebenheiten und der beabsichtigten Ausrichtung der Gebäude nach Süden.

Die Garagenstandorte sind dem Verlauf der Erschließungswege (Stichstraße) entsprechend angeordnet und im Nordosten vorgesehen. Die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen wurden im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Ghaag II" von 5,50 m auf 4,25 m begrenzt.

Zur Eingliederung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden im rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Ghaag II" Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Diese werden von den Änderungen nicht berührt.

1.4 Gewässer

Hierzu sind keine bauleitplanerischen Vorgaben durch die Änderung erforderlich.

1.5 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der im Landkreis Forchheim anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Forchheim. Für die Erfassung der Wertstoffe steht auf dem Gebiet der Marktgemeinde ein Wertstoffhof zur Verfügung.

E) Immissionen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben bestehen. Auf die landwirtschaftlichen Geruchs- und Lärmeinflüsse durch die Angrenzung an landwirtschaftliche Flächen und in der Nähe befindliche Betriebe wird hiermit hingewiesen.

F) Müllabfuhr

Die Müllbehälter sind an durchgängig befahrbaren Straßen (bzw. mit Wendeanlage gemäß RAST 3-achsige Müllfahrzeuge) bereitzustellen. Separat ausgewiesene Stellplätze sind hier nachzuweisen. Die Stichstraßen werden von der Müllabfuhr nicht befahren.

G) Denkmalschutz

Im Bayerischen Denkmalatlas sind keine Bodendenkmäler in der Nähe des Änderungsbereiches eingetragen.

Vorsorglich wird auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG hingewiesen.

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 Funde geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

H) Altlasten / Bodenschutz

Für Altlastverdachtsflächen, Bodenbearbeitung, Bodenüberbauung sowie Bodenentsorgung und Verwertung sind die allgemein anerkannten Regelwerke, Vorschriften und der Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastung, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren der ARGEBAU zu berücksichtigen und anzuwenden.

Ein schonender Umgang mit belebtem Oberboden und kulturfähigen Unterboden ist gemäß § 22 BauGB verpflichtend und der Boden ist in Verbindung mit § 12 BBodSchV fachgerecht zu verwerten. Auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter wird verwiesen:

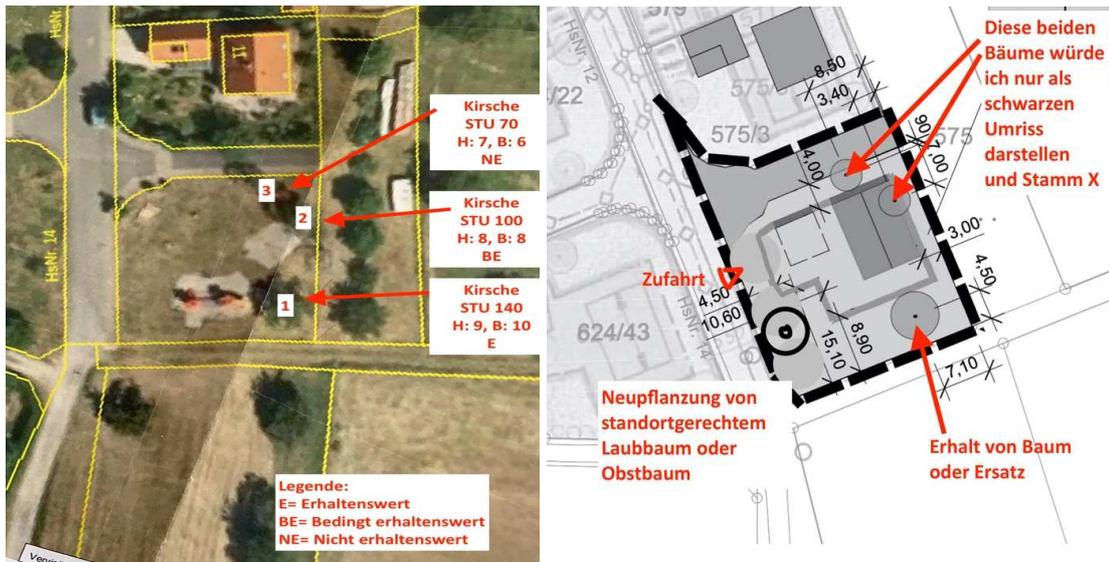
<http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralischeabfaelle/bodenmaterial/index.htm>

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

<https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralischeabfaelle/faqbodenaushub/index.htm>

I) Naturschutz

Biotopflächen sind im Umgriff der Bebauungsplanänderung nicht kartiert. Besonders geschützte Arten sind wurden nach örtlicher Überprüfung nicht vorgefunden, da die Fläche aktuell als Spielplatzanlage genutzt und vorn der Gemeinde regelmäßig gepflegt wurde. Der vorhandene Bewuchs wurde aufgenommen und durch die Landschaftsarchitektin bewertet. Festlegungen und Empfehlungen zur Grünordnungsplanung wurden im Bebauungsplan (1. Änderung vom 30.03.2021) integriert.



Die endgültige Festsetzungen siehe Bebauungs- und Grünordnungsplan v. 23.09.2021

J) Kosten

Zusätzliche Kosten für die öffentliche Erschließung fallen nicht an. Die für die Gewährleistung der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung auf den betroffenen Grundstücken erforderlichen Anlagen sind vom Eigentümer der betroffenen Grundstücke zu tragen.

Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise des bestehenden rechtskräftigen (06.05.1994) Bebauungsplanes "Im Ghaag II" bleiben bestehen und sind diesem zu entnehmen. Dieser kann beim Markt Eggolsheim zu den Geschäftszeiten im Bauamt eingesehen oder angefordert werden.

Eggolsheim, den 23.09.2021


 Ingenieurbüro Sauer+Harrer GmbH

.....
 Claus Schwarzmann
 1. Bürgermeister