

BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN SCHIRNAIDLER STRASSE



**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



TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • 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

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Schirnaidler Straße,
Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim

Aufstellungsbeschluss vom 09.07.2019

Einwohnerzahl:
Gesamtgemeinde 6768 EW (02.01.2019)

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 • 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 09.07.2019 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schirnaidler Straße" in der Gemarkung Eggolsheim gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

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

Gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - handelt es sich um einen Bebauungsplan 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.

Der Markt Eggolsheim fokussiert grundsätzlich die Innenentwicklung und wird weiterhin auf die Bebauung der existierenden Baulücken, leerstehenden Scheunen, etc., hinwirken.

Haupthindernis für eine verstärkte Innenentwicklung ist aber die mangelnde Verkaufsbereitschaft, wie die im Jahr 2016 durchgeführte Eigentümerbefragung belegte. Nur ca. 2,9 % aller Eigentümer war damals zu einem Verkauf freier Grundstücke bereit. Daher kann der Markt Eggolsheim den Wohnbaulandbedarf derzeit über einen Rückgriff auf die zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale nicht decken.

Zusätzlich wird die Inanspruchnahme der Flächen des Plangebietes für Wohnbauzwecke durch eine vom Markt durchgeführte Bedarfsumfrage nach Wohnbauland (Januar 2019) begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Weiterhin ist festzuhalten, dass aktuell keine weiteren größeren zusammenhängenden Flächen für Wohnbauland im Ortsbereich von Eggolsheim zur Verfügung stehen.

Es werden vor allem Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung mit Grundstücksgrößen von im Durchschnitt 500-600 m² angefragt. Eine Bebauung der Grundstücke wird laut den Umfrageergebnissen meist kurzfristig gewünscht (innerhalb der nächsten 2 Jahre).

Weiterhin ist ein Bedarf an Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. Sowohl Eigentumswohnungen als auch Mietwohnungen in einer Größe von 70-100 m² mit 3-4 Räumen werden gewünscht.

Durch den zwischenzeitlich getätigten Erwerb der Bauflächen durch den Markt Eggolsheim und die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlagen für die Ausweisung für 20 Wohnbaugrundstücke – in unmittelbarem Anschluss an den bebauten Ortskern. Die Entwicklung entspricht somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Neben den Einfamilienhäusern (18 Baurechte mit Einzelhausbebauung und zwei Baurechte in Doppelhausbauweise) sollen im westlichen Bereich des Plangebietes drei Mehrfamilienhäuser mit je 9 Wohneinheiten entstehen.

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 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 an den bebauten Ortskern, im Westen an den Friedhof, im Nordwesten an die Schirnaidler Straße, im Norden an die Brettig und im Osten an die freie Flur.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Eggolsheim liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 228, 229, 5677 und 5678,
Flurnummern teilweise: 188, 230 und 5676/1

Das Plangebiet steigt relativ gleichmäßig von Norden nach Süden auf einer Länge von ca. 190 Metern um ca. 4 Meter an. Das Gelände bewegt sich auf einer Höhe von ca. 264,5 bis 268,5 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. 2,17 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	1,622	74,7
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN INKL. FLÄCHEN BES. ZWECKBESTIMMUNG / PARKPLATZ	0,373	17,2
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,175	8,1
GESAMTFLÄCHE	2,170	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 die Einfamilienhäuser werden max. 2 Vollgeschosse festgesetzt, für die Mehrfamilienhäuser max. 3 Vollgeschosse, wobei jeweils das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Im Bereich der Einfamilienhäuser ist somit die Bauweise als I+D, bei den Mehrfamilienhäusern als II+D festgesetzt.

Als Dachformen und Dachneigungen sind steilgeneigte Satteldächer zulässig. Dies begründet sich aus dem an das Baugebiet direkt anschließende Baumfeld des Ortskerns, das geprägt ist von typisch fränkischer Architektur.

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

Für den westlichen Bereich des Plangebietes (Mehrfamilienhäuser) 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.

Der Markt Eggolsheim stellt gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung in einen hohen Rang im Rahmen einer Abwägung der Planungsziele. Zudem dient die geplante Ausweisung der Befriedigung der Nachfrage an Miet- und Eigentumswohnungen und stellt durch die Nachverdichtung eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung sicher. Vor diesem Entscheidungshintergrund macht der Markt Gebrauch der o. a. Überschreitungen der GRZ.

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

Die eingetragenen Gebäude im Plangebiet sind Bebauungsvorschläge; die vorgeschriebene Firstrichtung dient der Sicherung einer qualitativ hochwertigen städtebaulichen Raumbildung. 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. Wo möglich sind Baulinien festgesetzt, um so eine Raumbildung bzw. Fassung des Straßenraumes zu erzielen. Die Baulinien gelten ausschließlich für die Wohngebäude.

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

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise vorgeschrieben; es sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig (s. Nutzungstempel).

Zu den geplanten Gebäuden sind Standortvorschläge für Garagen in den Plan eingetragen. Diese können überall innerhalb der Baugrenzen errichtet werden – müssen jedoch den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung entsprechen. Stellplätze können bis zu einer Fläche von 25m² auch außerhalb der Baugrenzen aber hinter den Baulinien verwirklicht werden. Die "Verbindlichen Festsetzungen" enthalten Gestaltungsfestsetzungen (B. Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen).

Für die Einfriedungen der Grundstücke werden detaillierte Festsetzungen getroffen. Stützmauern sind nur in natürlichen Böschungsbereichen zulässig. Es sollten jedoch vorzugsweise bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden.

Die max. Wohnungsanzahl bei den Einfamilienhäusern (Einzelhäuser und Doppelhäuser, $Z=II/I+D$) wurde auf 2 begrenzt.

Die max. Wohnungsanzahl bei den Mehrfamilienhäusern (Einzelhäuser $Z=III/II+D$) wurde auf 9 begrenzt.

Daraus ergeben sich für das Baugebiet im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung 20 Wohneinheiten und im Bereich der Mehrfamilienhäuser 27 Wohneinheiten folgende Ausnutzungswerte (Grundlage: 2,7 Einwohner pro Wohneinheit):

20 EFHs + 3 MFHs	47 WE
Einwohner	127 EW
Wohndichte netto	78 EW/ha
Wohndichte brutto	59 EW/ha
Wohnungsdichte netto	29 WE/ha
Wohnungsdichte brutto	22 WE/ha

Nach Realisierung dürfte das Baugebiet aufgrund von Erfahrungswerten für etwa 110 Einwohner ausgelegt sein.

5. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung

5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,2 ha und besteht aus zwei Bereichen, die durch eine asphaltierte Straße (Am Oberen Tor) geteilt sind. Aktuell ist der westliche Teil überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und wird am westlichen Rand von einem schmalen Grünstreifen begrenzt. Nördlich grenzt ein gewässerbegleitender Gehölzsaum an, der sich entlang der Brettig erstreckt.

Beidseitig der Straße "Am Oberen Tor" kommen künstlich gezogene, temporär waserführende Gräben vor, die durch eine ruderale Saumflur begleitet werden. Straßenbegleitend treten außerdem drei Bäume auf.

Der östliche und der südliche Bereich sind hauptsächlich von einer Streuobstwiese bestanden, die z.T. alte Bestände aufweisen. Begrenzt wird der Bereich im Norden durch einen bestehenden Parkplatz, im Westen durch ein Friedhofsgelände, einen Schotterweg sowie ein kleines Gebäude und im Süden durch private Grundstücke. Die zwei Streuobstwiesen sind getrennt durch einen Grünweg und intensiv bis extensiv genutztes Grünland. Zusätzlich werden Abschnitte der südlichen Streuobstwiese als Lagerplatz genutzt und durch naturnahe, z.T. alte Gehölzstrukturen begrenzt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der westliche und südliche Teil des Geltungsbereiches als Grünfläche mit Baumbestand gekennzeichnet. Weiterhin ist der westliche Teil zusätzlich als Friedhof definiert. Der östliche Bereich hingegen ist als Ackerland bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der FNP sieht zudem eine Eingrünung der Straße "Am Oberen Tor" vor.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan lag für den Geltungsbereich bisher nicht vor.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes und die Eingrünung des Baugebietes. Auf Grund dessen wird festgesetzt, dass die öffentlichen Grünflächen naturnah bzw. gärtnerisch zu pflegen und/oder mit Strauch- und Laubbaumpflanzungen zu gestalten sind.

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 Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Hierbei ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen, auf den Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern jeweils 2 hochstämmige Laub- oder Obstbäume (Mindestqualität 3xv StU 12-15cm mB). Die Plandarstellung dient dabei als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend, geringe Abweichungen sind daher zulässig. Die Pflanzung der Gehölze hat spätestens bis ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Wohngebäude zu erfolgen. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Eingrünung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologi-

schen Wertigkeit unzulässig. Zur ökologischen Gestaltung der Baukörper sind Fassaden- und Wandbegrünung zulässig.

Öffentliche Grünflächen sind für die weitere Durchgrünung naturnah zu gestalten und gärtnerisch bzw. extensiv zu pflegen. Hinweis: Für eine zielführende, extensive Pflege bietet es sich an, diese vertraglich für mindestens 5 Jahre an einen Fachbetrieb zu übergeben. Eine Beratung mit dem Landschaftspflegeverband sollte angestrebt werden.

Die zum Erhalt dargestellten Bäume sind zu erhalten sofern die Erhaltungsmaßnahmen zumutbar sind und keine Gefährdung besteht. Aufgrund der geplanten Bebauungsdichte kann dies voraussichtlich nicht gänzlich erfolgen. Die Gehölze sind während der Baumaßnahme fachgerecht zu schützen (gemäß DIN 18920). Es wird ebenfalls versucht durch entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen die Baumbestände außerhalb der Bebauungsgrenzen zu erhalten. Die Schutzmaßnahmen umfassen einen entsprechenden Stamm- und Wurzelschutz, die Wurzelbereiche dürfen nicht überlagert werden. Der Schutz der Bäume dient nicht nur der Aufwertung des Landschaftsbildes nach Abschluss der Baumaßnahme sondern auch dem Erhalt wertvoller Biotopstrukturen und Lebensräume für Vögel, Fledermäuse und Insekten. Sollten Bäume noch bis zwei Jahre nach der Fertigstellung der Baumaßnahme entfallen oder müssen nachträglich aufgrund von Schäden oder Krankheit entfernt werden, so ist, um die ökologische Bedeutung der Fläche aufrecht zu erhalten, jeder entfallende Baum durch eine Neupflanzung in einer Mindestqualität von 3xv 12-15cm StU mB zu ersetzen.

Die Bereiche für unterirdische Versorgungsleitungen sind von einer Bepflanzung mit Gehölzen möglichst freizuhalten. Außerdem ist der nördliche Bereich auf einer Breite von ca. 6 m (bis Grenze Geltungsbereich) von Bebauung freizuhalten, da dieser sich im Überschwemmungsgebiet befindet. 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*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Zur Minimierung der Versiegelung sind zudem, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc.).

5.2 Artenschutz

Der Geltungsbereich ist im östlichen Teil überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen und südlichen Teil hingegen kommen Streuobstwiesen vor mit zahlreichen Höhlen- und Spaltenhabitaten. Somit sind Lebensraumbedingungen für baumhöhlen-

bewohnende Fledermausarten und in Höhlen brütende Vögel vorhanden. Weiterhin konnten der Feldsperling, der Gartenrotschwanz, die Goldammer, der Star und der Stieglitz bei vor-Ort-Aufnahmen nachgewiesen werden. Weitere saP-relevante Arten konnten nicht festgestellt werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes und zur Minimierung der Beeinträchtigungen heckenbrütender Vogelarten haben die Rodungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Als zweite Vermeidungsmaßnahme sollten Gebüsche mit einem möglichst hohen Anteil an Dornsträuchern an den Rändern der geplanten Bebauung gepflanzt werden. Diese dienen als potentiell Brutplatz-Angebot für heckenbewohnende Vogelarten. Als dritte Vermeidungsmaßnahme wird eine insektenfreundliche nächtliche Beleuchtung des Baugebietes vorgeschrieben (vgl. Vorgaben saP). Die vorgeschriebene Beleuchtung umfasst ein insektenfreundliches Lichtspektrum mit einem geringen UV- und Blau-Anteil, die Ausrichtung der Beleuchtung nach unten sowie eine Wechselbeleuchtung (jede zweite Lampe stündlich abwechselnd anschalten). Weiterhin sieht die Vorgabe eine bedarfsorientierte Beleuchtung je nach Jahreszeit und Lichtverhältnissen vor (Steuerung durch Sensoren) und die Verwendung von energiesparenden Lampen oder LED. Die Beleuchtung soll zudem zwischen 23 Uhr und 5 Uhr abgeschaltet werden.

Die in der saP festgelegten CEF-Maßnahmen für Vögel sehen die Anbringung von 28 Rund-Nistkästen mit Marderschutz für die Zielarten Gartenrotschwanz und Feldsperling entlang der Brettig auf Flurstück 354 sowie auf am Waldrand und an bestehenden Obstbäumen auf Flurstück 5780 und an bestehenden Gehölzen auf Flurstück 5656 in der Gemarkung Eggolsheim. Alternativ können die Kronen der Obstbäume mit Baumhöhlen eingekürzt und die Stümpfe in vom Planungsvorhaben unbeeinflusste Obstbaumbestände ebenfalls auf zuvor genannten Grundstücken umgesetzt werden. Weiterhin wäre eine Mischung aus beiden Maßnahmen möglich.

Als CEF-Maßnahme für Fledermäuse sieht die saP die Anbringung von 5 wartungsarmen Flach-Nistkästen für die Zielart Baumhöhlen-bewohnende Fledermäuse vor, die ebenfalls entlang der Brettig auf Flurstück 354 sowie auf am Waldrand und an bestehenden Obstbäumen auf Flurstück 5780 und an bestehenden Gehölzen auf Flurstück 5656 in der Gemarkung Eggolsheim angebracht werden.

Alle CEF-Maßnahmen müssen noch vor Durchführung der Gehölzrodungen umgesetzt werden. Für die fachgerechte Umsetzung sowie die Funktionskontrolle über ein entsprechendes Monitoring und für die Festlegung eines geeigneten Zeitraums zur Rodung der Gehölze muss eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden. Der Einsatz einer entsprechenden geeigneten Fachkraft reduziert das Risiko einer möglichen Verletzung, Schädigung, Störung oder Tötung einzelner Individuen oder deren Habitate.

Bevor die um Zuge der Bauausführung nötigen Gehölzrodungen durchgeführt werden können, ist der Markt Eggolsheim gemäß Stellungnahme durch die Untere Naturschutzbehörde vom 07.02.2020 verpflichtet eine artenschutzrechtliche Gestattung bei der Regierung von Oberfranken zu beantragen. Diese Maßnahme dient dem Schutz der Avifauna und deren vom Bauvorhaben betroffenen Habitate.

5.3 Eingriffsregelung gem. BauGB

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

Die Gemeinde hat jedoch aufgrund der unvermeidbaren Fällung diverser Obstbäume im Geltungsbereich gemeinsam mit dem Bauamt über eine freiwillige externe Ausgleichsfläche abgestimmt, die auf dem Flurstück 4837 in der Gemarkung Eggolsheim durch die Anlage einer Streuobstwiese realisiert werden soll (vgl. Bebauungsplan "Schirnaidler Straße").

Für eine zielführende, extensive Pflege bietet es sich an, diese vertraglich für mindestens 5 Jahre an einen Fachbetrieb zu übergeben. Eine Beratung mit dem Landschaftspflegeverband sollte angestrebt werden

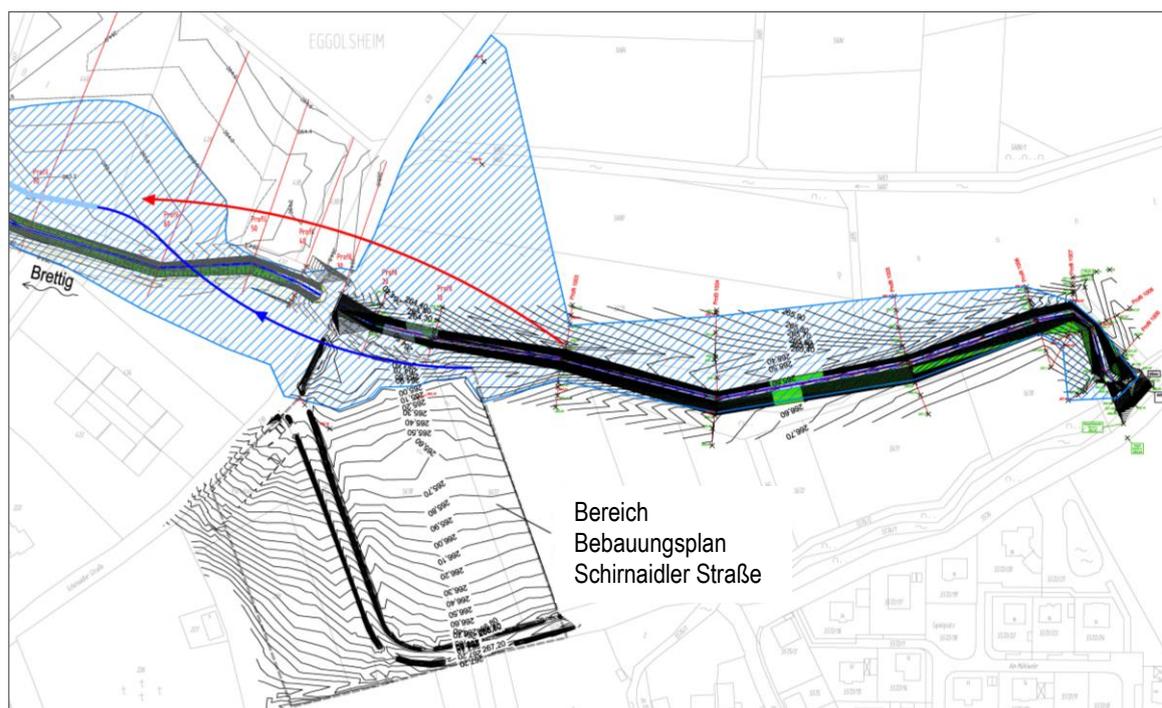
5.4 Freiflächengestaltungsplan

Je Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachweist. Dies betrifft auch die Bezeichnung der genauen Lage für die Anpflanzung der dornenreichen Sträucher, die in den Randbereichen der Privatgrundstücke zu erfolgen hat.

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.



Zum Schutz vor möglichem Hochwasser sind im Bebauungsplan folgende "Textliche Festsetzungen" getroffen: Die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) muss bei allen Gebäuden auf einer Höhe von mindestens bei 265,59 m ü. NN liegen. Dies entspricht einer Festlegung der EFOK mindestens 50 cm über dem Hochwasserzustand bei HQ 100 von 265,09 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 Bereich der nördlichen drei Baugrundstücke.

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."

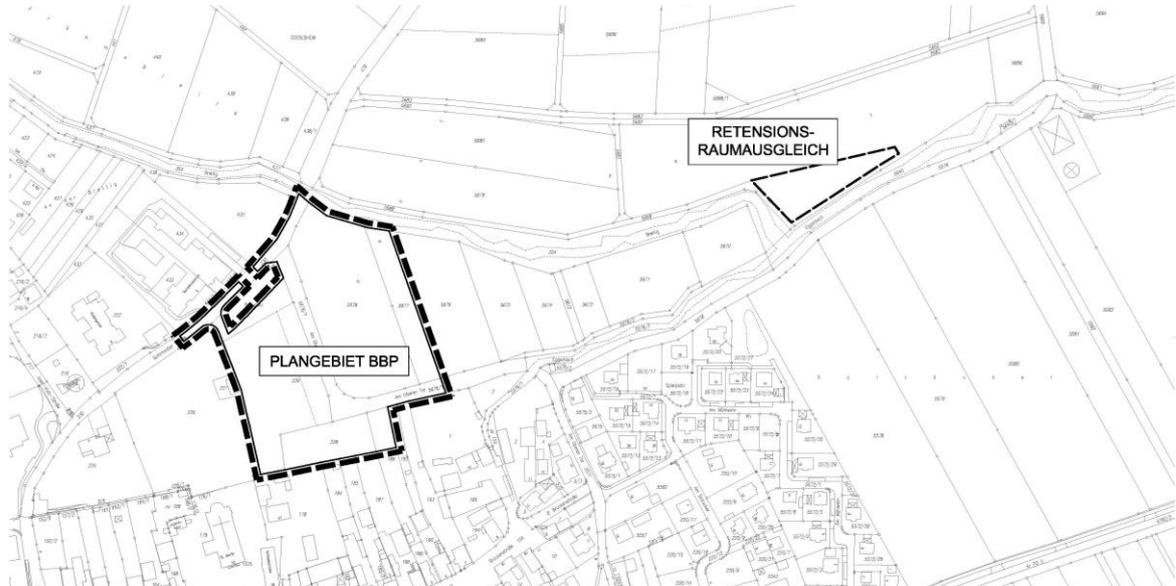
Daher ist für die Ausweisung des geplanten allgemeinen Wohnbaugebietes ein Nachweis gemäß § 78 Abs. 2 WHG erforderlich. Vom beauftragten Büro wurde ein zweidimensionales hydraulisches Modell aufgebaut (MIKE 21), das die zu erwartenden Überschwemmungsgebiete für einen Lastzustand HQ 100 für den Status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

Nach zwischenzeitlichen umfangreichen Abstimmungen zwischen dem Wasserwirtschaftsamt und den Planungsbeteiligten sowie eingegangenen Stellungnahmen vom Wasserwirtschaftsamt (s. Anhang, Schreiben vom 08.01.20 und 29.04.20) sind im weiteren Verlauf des Verfahrens folgende Ergebnisse zum durchgeführten Überflutungsnachweis (mit Stand vom 13.07.2020) festzuhalten:

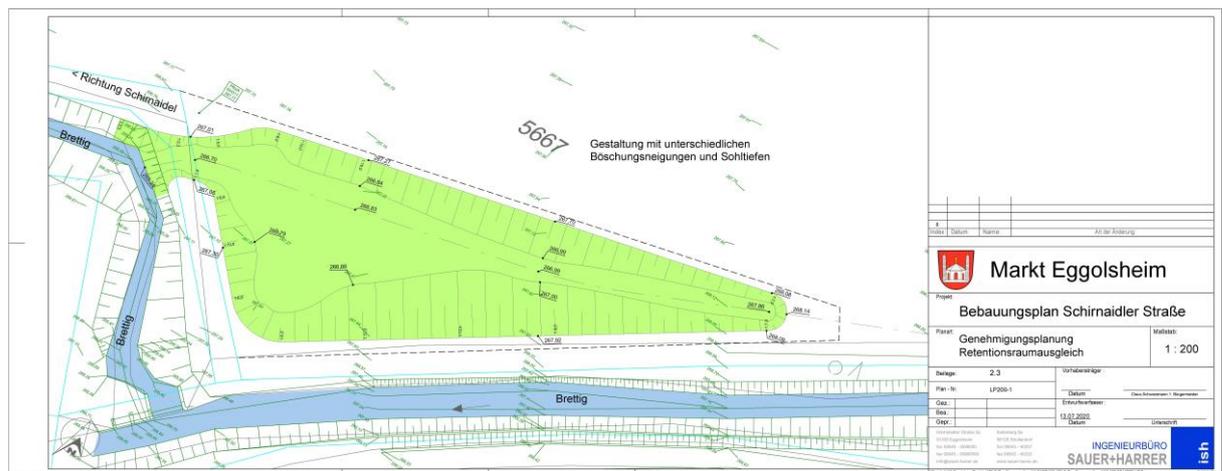
- Der Plan-Zustand sieht eine Hochwasserfreilegung der Fl.-Nrn. 5677 und 5678 vor.
- Der IST-Hochwasserstand bei HQ 100 liegt auf 265,05m ü. NN.
- Dementsprechend wird eine Geländeaufschüttung auf mind. 265,15m ü. NN festgelegt (dadurch Erhöhen des SOLL-Hochwasserstandes bei HQ 100 auf 265,09m ü. NN)

- Die notwendige Geländeufschüttung 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 konnte inzwischen 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 die vom Markt Eggolsheim durchgeführte Bedarfsumfrage nach Wohnbauland (Januar 2019) und der Tatsache, dass aktuell keine weiteren Flächen für Wohnbauland im Ortsbereich von Eggolsheim zur Verfügung stehen. Da der Markt Eigentümer der Flächen ist, kann von einer zügigen Veräußerung an bauwillige Bürger gerechnet werden. Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf diesen Flächen begründet sich 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 verlorengehendem 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.
8	"...die Belange der Hochwasservorsorge	Die Erdgeschossfußbodenober-

Lfd. Nr.	Auszug §78(2) WHG	Kommentar/ Prüfung
	beachtet sind..."	kante der Gebäude liegt auf einer Höhe von mind. 265,59 m ü. NN
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.-Nrn 228, 229, 5677 und 5678 und teilweise 188, 230 und 5676/1 Gemarkung Eggolsheim wird die Errichtung eines Wohngebietes geplant. Die nördlichen Grundstücke 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 samt Erläuterungsbericht, Lageplänen, Abstimmungen mit dem WWA und Stellungnahmen vom WWA liegen der Begründung als Anhang bei.

7. Vorgesehene Erschließung

7.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Nordwesten über die Einmündung an der "Schirnaidler Straße" in die Haupteerschließungsstraße "Am Oberen Tor". Von hier aus sollen zwei weitere Straßen (Planstraßen A und B) das Baugebiet erschließen. Planstraße A sichert die Erschließung der östlichen Einfamilienhäuser und bildet in Verbindung mit der Haupteerschließung "Am Oberen Tor" einen Ringverkehr. Am östlichen Ende der Haupteerschließung "Am Oberen Tor" verbleibt die bisher vorhandene Fahrbahn ohne Verbreiterung als Anschluss für den landwirtschaftlichen Flurweg in Richtung Osten. Die südlichen Einfamilienhäuser werden über die Planstraße B erschlossen. Die Straße wird anschließend in Richtung Norden als Einbahnstraße weitergeführt und bildet am nördlichen Ende eine weitere Einmündung in die "Schirnaidler Straße". Der eingeplante 2m breite Gehweg am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches sorgt für eine kurze fußläufige Verbindung zu Friedhof und Kirche.

Die Fahrbahnbreiten betragen 5,50 m (Haupteerschließungsstraße "Am Oberen Tor") bzw. 5,0 m (Planstraßen A und B), in der Einbahnstraße beträgt die Fahrbahnbreite jedoch nur 3,5 m. In der Haupteerschließungsstraße "Am Oberen Tor" wird auf der Ostseite ein durchgängiger Gehweg eingeplant, der hinter einem Entwässerungsgraben (öffentliche Grünflächen) von der eigentlichen Fahrbahn abgetrennt wird.

In den beiden Einmündungsbereichen zur Schirnaidler Straße ist im Plan eine Sichtfläche mit den Abmessungen 3,0 m Tiefe und 30 m Länge ausgewiesen, sie ist jeweils von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn aufweisen.

Zwischen den beiden Einmündungsbereichen befindet sich der Friedhofsparkplatz. Die bisher vorhandene östliche Ein-/Ausfahrt zum "Oberen Tor" wird anhand der nun geplanten öffentlichen Grünfläche zur Erhöhung der Übersicht und Entzerrung der Verkehrswege künftig aufgelassen.

Außerdem wurden zwei öffentliche Parkplätze (Längsparker) am Ostrand der Einbahnstraße ausgewiesen. Diese befinden sich somit gegenüber der bestehenden Aussegnungshalle des Friedhofes.

7.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation des Marktes Eggolsheim.

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

Für die Baugrundstücke muss der Schmutzwasserkanal neu verlegt werden.

Eine bestehende Schmutzwasserleitung ist am Nordrand des Geltungsbereiches eingetragen. Zur Sicherung dieser Abwasserleitung wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

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

Die Regenwasserkanäle müssen ebenfalls neu verlegt werden.

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 (Ergebnis Bodengutachten liegt noch nicht vor).

Für die anfallende Dachentwässerung werden auf den privaten Grundstücken Retentionszisternen mit einem Mindestfassungsvermögen von 5m³ festgesetzt. Sie dienen dem Rückhalt zur Gartenbewässerung und als Grauwassernutzung. Es wird darauf hingewiesen, dass der Markt Eggolsheim den Einbau und die Nutzung der o.g. Zisterne in den Kaufverträgen mit den Privateigentümern verpflichtend aufnimmt.

Die Überläufe der Zisternen und die nicht versickerungsfähigen Oberflächenwässer der Privatgrundstücke werden in den Regenwasserkanal abgeleitet.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen neu zu verlegenden naturnahen offenen Graben in die Brettig abgeleitet, der im Außenradius der Erschließungsstraße "Am Oberen Tor" liegt. Die beiden schon vorhandenen Gräben beidseitig dieser Straße werden aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen nicht erhalten bleiben können.

Gemäß den Besprechungsergebnissen vom September 2019 mit dem WWA Kronach sind die o.a. Regenwasserableitungen über den Regenwasserkanal direkt in die Brettig zu führen. Ob dennoch ein vorgeschaltetes Regenrückhaltebecken im Bereich der nördlichen Grünfläche notwendig wird, ist im vom Markt Eggolsheim noch zu beauftragenden Wasserrechtlichen Verfahren abschließend zu klären.

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.

Dem jeweiligen Bauherren wird aufgrund potenziell vorhandener hoher Grundwasserstände empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

7.3 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.

7.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

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

8. Immissionsschutz

8.1 Parkplatzlärm

Direkt nördlich des Plangebietes befindet sich der Friedhofsparkplatz an der Schirnaidler Straße. Im schalltechnisch ungünstigsten Fall muss davon ausgegangen werden, dass dieser öffentliche Parkplatz, der tagsüber ausschließlich von Friedhofs- und Seniorenwohnheimbesuchern genutzt wird, auch im Nachtzeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr in geringem Umfang genutzt wird.

Zu den geplanten Allgemeinen Wohngebieten ist der Parkplatz durch eine geplante öffentliche Grünfläche abgetrennt. Der kürzeste Abstand zwischen den Parkständen und einem möglichen Baurecht (im westlichen Bereich des Plangebietes) beträgt ca. 15 m, zu den östlichen Baurechten ca. 20 m.

In einer 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. 45,0 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).

Für den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) wurde eine Parkbewegungszahl von $N = 0,160$ je Stellplatz und Stunde (entspricht ebenfalls der Frequenz eines P+R-Parkplatzes) für die ungünstigste Nachtstunde gemäß TA Lärm angesetzt. Demnach wurde ein Schallpegel von bis zu 38,6 dB(A) errechnet. Der einzuhaltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet wird demnach ebenfalls eingehalten.

Ein gemäß Ta Lärm zu beachtender Spitzenpegel bei Betrachtung des Einzelereignisses "Türenschiagen PKW" kommt auf einen Wert von max. 62 dB(A). Der einzuhaltende Spitzenwert von tags 85 dB(A) wird demnach nicht überschritten. Allerdings würde der einzuhaltende Spitzenwert von nachts 60 dB(A) sowohl bei den südlich als auch bei den östlich des Parkplatzes künftig befindlichen Wohngebäuden überschritten werden.

Daher wurde sowohl an der Südostseite als auch an der Nordostseite des Parkplatzes eine Lärmschutzwand festgelegt und am Rand der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche in den Bebauungsplan eingetragen. Die Höhe ist mit 1,80 m ausreichend, um die Immissionsrichtwerte bei den nächstliegenden Gebäuden einzuhalten. Somit werden Schallpegel von bis zu 55 dB(A) beim nächstliegenden östlichen geplanten Gebäude und bis zu 58 dB(A) beim nächstliegenden südlichen geplanten Gebäude erzielt. Durch die Lärmschutzwand verringern sich auch die Werte der Schallausbreitungsberechnung entsprechend (bis zu ca. 42,5 dB(A) tags und ca. 38 dB(A) nachts).

Für die Lärmschutzwand ist eine einfache Ausführung in blick- und fugendichter Gestaltung ausreichend. Die Höhe von 1,80 m - gemessen ab Oberkante des fertigen Parkplatzes - darf allerdings nicht unterschritten werden.

8.2 Glockenläuten

Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Kirche St. Martin, deren Glockenturm sich westlich am Kirchen Hauptschiff befindet. Das z.T. mehrmals täglich stattfindende sakrale (kirchliche) Glockenläuten unterliegt keinen immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen - es ist als zumutbare Einwirkung gemäß dem Grundrecht der ungestörten Religionsausübung auch von den künftigen Anwohnern hinzunehmen.

Durch das vergleichsweise leisere Zeitläuten (nicht sakrales / weltliches Glockengeläut), das nicht durch das Recht auf ungestörte Religionsausübung geschützt ist, entstehen aufgrund des ausreichenden Abstandes zwischen Glockenturm (im Westtrakt des Kirchengebäudes) und dem ersten möglichen Baurecht (in ca. 80 m Entfernung) keine unzulässigen Richtwertüberschreitungen.

Zwischen der Marktgemeinde Ebensfeld und der Katholischen Kirche wurde mittlerweile eine Vereinbarung getroffen, dass das Zeitschlagen im Nachtzeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr abgestellt wird.

Ein entsprechender Hinweis zum Glockenläuten ist Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen.

8.3 Friedhof

Im Rahmen von Beisetzungen auf dem westlich benachbarten Friedhof können ebenfalls Lärmemissionen im Tagzeitraum entstehen (z. B. bei Aussegnungsfeiern). Diese sind in der Regel hinzunehmen.

9. Denkmalschutz

9.1 Bodendenkmäler

Im südlichen Bereich des Plangebietes und im weiteren südlichen Umfeld liegen zwei Bodendenkmäler, die in die Planunterlagen nachrichtlich übernommen wurden:

- Nr. D-4-6232-0139, "Untertägige Reste abgegangener Partien sowie obertägig erhaltene Abschnitte der mittelalterlichen Dorfbefestigung von Eggolsheim"
- Nr. D-4-6232-0358, "Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der befestigten Marktsiedlung von Eggolsheim"

Auf die besonderen Schutzbestimmungen wird hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigen-

ständigen 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 denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

9.1 Baudenkmäler

Im südlichen Bereich des Plangebietes auf Flurnummer 187 liegt ein Baudenkmal, welches in die Planunterlagen nachrichtlich übernommen wurde:

- Nr. D-4-74-123-143, "Fachwerkscheune, Satteldach mit Fußwalm, 1. Hälfte 18. Jh.; Obstdarre, kleiner versteckt am Ende des Grundstücks gelegener Fachwerkbau mit Satteldach, 1. Hälfte 19. Jh."

Die Obstdarre genießt Bestandsschutz. Eventuelle geruchstechnische Unannehmlichkeiten beschränken sich nach Auskunft des Betreibers auf ca. 2 Darrvorgänge pro Jahr. Die Zeitspanne erstreckt sich von Früh- bis Spätherbst; jeder Darrvorgang dauert etwa 2-3 Tage. Zu Demonstrationszwecken für Interessierte kann die Darre unter Umständen auch zu anderen Jahreszeiten betrieben werden, dann jedoch ohne geruchsbelästigendes Darrgut.

10. Kosten für die öffentliche Erschließung

Nachfolgend sind die geschätzten Nettopreise aufgeführt; gesicherte Baukosten können erst nach Vorlage der Erschließungsplanungen mitgeteilt werden.

Die Kosten aller in Zusammenhang mit der Errichtung der Mehrfamilienhäuser stehenden Erschließungsmaßnahmen (weitere Hausanschlussleitungen, Oberflächenbeläge der Stellplätze etc.) sind in der Aufstellung nicht enthalten.

10.1 Verkehrsanlagen

Fahrbahnen (neu) ca. 2.350 m ² x 150,- €/m ²	352.500,00 €
---	---------------------

10.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser ca. 380 m	x 800,- €	304.000,00 €
Regenwasser ca. 380 m	x 700,- €	266.000,00 €
Hausanschlüsse ca. 23 St. x 2	x 2.200,-€	101.200,00 €

Gesamt ca.	671.200,00 €
-------------------	---------------------

10.3 Wasserversorgung

Hauptleitung ca. 380 m	x 430,- €	163.400,00 €
Hausanschlüsse ca. 23 St	x 1.600,- €	36.800,00 €

Gesamt ca.	200.200,00 €
-------------------	---------------------

10.4 Öffentliche Grünflächen

Begraste Grünfläche ohne Anpflanzungen ca. 1740 m² x 30,- € 52.200,- €

Gesamt ca.	52.200,00 €
-------------------	--------------------

<u>Gesamt gerundet netto</u>	<u>1.280.000,00 €</u>
-------------------------------------	------------------------------

11. Beteiligte Fachstellen

11.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
11.2	Landratsamt Forchheim	91301 Forchheim
11.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
11.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
11.5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	91301 Forchheim
11.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
11.7	Amt für ländliche Entwicklung Ofr.	96047 Bamberg
11.8	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
11.9	Deutsche Telekom AG, T-Com	96052 Bamberg
11.10	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
11.11	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
11.12	Bayerischer Bauernverband	91301 Forchheim
11.13	BUND Naturschutz Bayern	91301 Forchheim
11.14	Pfarramt St. Martin Eggolsheim	91330 Eggolsheim
11.15	Evang. Luth. Christuskirche Forchheim	91301 Forchheim
11.16	Zweckverband Wasserversorgung Eggolsheimer Gruppe	91330 Eggolsheim
11.17	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Eggolsheim-Hallerndorf	91330 Eggolsheim
11.18	Allianz Regnitz-Aisch e.V.	96146 Altendorf
11.19	Gemeinde Altendorf	96146 Altendorf
11.20	Markt Buttenheim	96155 Buttenheim
11.21	Stadt Ebermannstadt	91320 Ebermannstadt
11.22	Stadt Forchheim	91301 Forchheim
11.23	Gemeinde Hallerndorf	91352 Hallerndorf
11.24	Markt Heiligenstadt	91332 Heiligenstadt
11.25	Gemeinde Unterleinleiter	91364 Unterleinleiter
11.26	Gemeinde Weilersbach	91365 Weilersbach
11.27	Markt Eggolsheim	91330 Eggolsheim
11.28	Team 4	90491 Nürnberg
11.29	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg
11.30	Landesbund für Vogelschutz	95448 Eggolsheim
11.31	Joseph-Stiftung	96018 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

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

Aufgestellt: Bamberg, 26.11.2019
Geändert: Bamberg, 28.07.2020
Satzungsbeschluss 20.10.2020

BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



1. NACHTRAG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "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 folgende Planänderungen ergeben:

- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich maximal zulässiger Wohneinheiten bei Doppelhäusern, in Punkto Baulinien nur für Wohngebäude sowie hinsichtlich der Anpassungspflicht bei Garagen
- Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten auf 2 (bei Gebäuden II/I+D) bzw. 9 (bei Gebäuden III/II+D)
- Ergänzung des Textes "MFH" für Mehrfamilienhäuser
- Ausführungen zum Parkplatzlärm und zum Glockenläuten in der Begründung; Anpassung der Hinweise der Verbindlichen Festsetzungen hierzu
- Ergänzungen der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich erforderlichem Freiflächengestaltungsplan im Rahmen der Bauantragsverfahren
- Erweiterung der Pflanzgebote hinsichtlich Pflanzfrist und 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 Begründung hinsichtlich der Empfehlung von Baugrundgutachten
- Eintrag der geplanten Überschwemmungsgrenze inkl. Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen und Anpassung in der Begründung
- Anpassung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich Gaubenbreite und Kniestockhöhen bei den geplanten Mehrfamilienhäusern
- Ausführungen in der Begründung zur bestehenden Obstdarre (Baudenkmal) südlich des Plangebietes
- Weiterführung der Planstraße B in Richtung Norden als Einbahnstraße mit Anbindung Einmündungsbereich in die Schirnaidler Straße inkl. Sichtfeld, dabei Verzicht auf Wendeanlage und Entfall der 4 Parkplätze
- Ausweisung der Fläche zwischen westlichem WA und bestehenden Friedhofsparkplatz als öffentliche Grünfläche
- Vergrößerung des Geltungsbereiches in Richtung Nordwesten aufgrund der beiden vorstehend genannten Änderungen
- Darstellung der bestehenden Bäume sowie der zu fällenden Bäume inkl. Anpassung und Erweiterung geplante Baumstandorte
- Verlagerung des Grabens am Oberen Tor von der West- auf die Ostseite inkl. Anpassung der Zufahrten zum WA und der öffentlichen Grünflächen; insgesamt geringfügige Neuaufteilung der einzelnen Baurechte
- Reduzierung der Fahrbahnbreite der restlichen Verkehrsfläche vom südlichen Einmündungsbereich der Planstraße A zum Oberen Tor in Richtung Osten bis zur Geltungsbereichs-Grenze
- Sperrung der Ausfahrt aus dem Parkplatz Richtung Osten zur Erhöhung der Übersicht und Entzerrung der Verkehrswege in Form einer öffentlichen Grünfläche
- Vergrößerung und nordöstliche Erweiterung der westlichen WA-Fläche inkl. Darstellung einer vorgesehenen Grundstücksgrenze; Änderung der Lage der geplanten Mehrfamilienhäuser inkl. Anpassung der Baugrenzen; Änderung der Anordnung der Stellplätze inkl. der Ergänzung hinsichtlich möglicher Carports; Anpassung (Reduzierung) der Geschossflächenzahl von 1,2 auf 1,0

- Ausweisung zweier öffentlicher Parkplatzflächen an der Einbahnstraße im Bereich der bestehenden Aussegnungshalle
- Ergänzung der Festsetzungen Pkt. B zu Balkonen außerhalb der Baugrenzen
- Herausnahme der Darstellung der Nebenanlagen (Na) aus dem Planteil; Änderung der Beschreibung in den Verbindlichen Festsetzungen
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen zu Vordächern
- Vergrößerung des nördlichen Grundstücks im östlichen Allgemeinen Wohngebiet; gleichzeitig Reduzierung der öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Sicherung der bestehenden Abwasserleitung am Nordrand des Plangebietes; Herausnahme des Leitungsrechtes auf Privatgrund inkl. Reduzierung der WA-Flächen in diesem Bereich
- Anpassung der Begründung aufgrund der vorstehenden Änderungen inkl. Ergänzung Begründung hinsichtlich der Inanspruchnahme der Plangebietsfläche

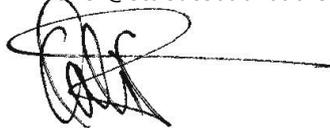
Der Plan ist vom Marktgemeinderat von Eggolsheim im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Marktgemeinderat von Eggolsheim beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 28.07.2020 mit der Begründung vom 28.07.2020 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, 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



2. NACHTRAG

zum Bauungs- und Grünordnungsplan "Schirnaidler Straße", Markt Eggolsheim

Grundlage des Nachtrages ist die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 3 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 Begründung hinsichtlich Parkplatzlärm; Eintrag einer Lärmschutzwand am Südost- und Nordostrand des Friedhofsparkplatzes in der öffentlichen Grünfläche; Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen und der Begründung hierzu
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich des Abschaltens des Zeitschlagens der Kirchturmuhre im Nachtzeitraum
- Ergänzung von Verbindlichen Festsetzungen und Begründung hinsichtlich der vorgesehenen Abschaltung der Straßenbeleuchtung im Zeitraum von 23 Uhr bis 5 Uhr
- Ergänzung zur Bezeichnung "Retentionszisternen" in Festsetzungen und Begründung
- Eintrag von Hinweisen in die Begründung zur extensiven Pflege öffentlicher Grünflächen
- Ergänzung der Festsetzungen und der Begründung in Punkto Ersatzpflanzungen im Falle entfallender Bäume
- Ergänzung der südlichen bestehenden Baumreihe in die Planunterlagen
- Aufnahme eines Hinweises zur Duldung von friedhofsbedingter Immissionen (Aussegnungsfeiern)

Der Plan in der Fassung vom 28.07.2020 ist mit Begründung in der Fassung vom 28.07.2020 vom Marktgemeinderat Eggolsheim in seiner Sitzung am 20.10.2020 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 20.10.2020

BFS+ GmbH

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



Anhang:

- Erläuterungsbericht Überflutung inkl. Lagepläne
- Stellungnahmen WWA Töb-Beteiligung vom 08.01.2020
- Stellungnahmen WWA Hydraulik vom 29.04.2020
- saP vom 27.05.2019