

1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlwiesen - Weigelshofen“

Änderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 26.05.1995
im gesamten Geltungsbereich:

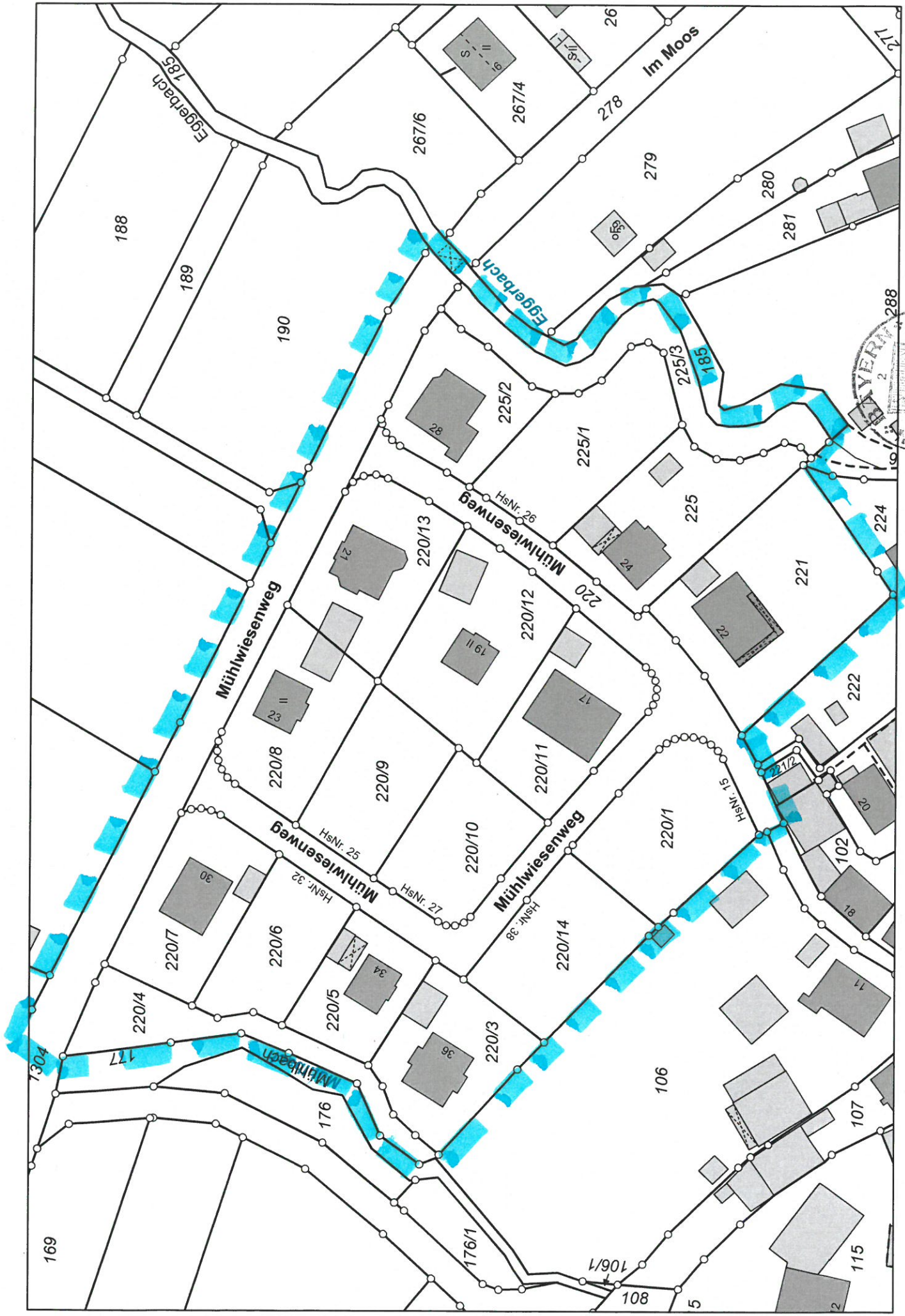
Die Zusätzlichen Festsetzungen zur Baugestaltung unter III. werden wie folgt
geändert:

1. Die zugelassene Dachneigung beträgt 30 bis 51 Grad.
2. Neben der bisher vorgesehenen Dachfarbe ist auch anthrazit zulässig.
3. Die Höhe des Kniestocks ist bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

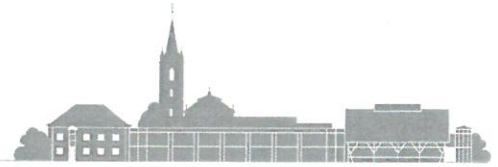
Eggolsheim, 19.03.2019

Huber
Markt Eggolsheim, Bauamt





1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlwiesen – Weigelshofen“ Geltungsbereich



BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
"Mühlwiesen - Weigelshofen"
Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim

Aufstellungsbeschluss vom	19.03.2019
Einwohnerzahl: Gesamtgemeinde	6.768
davon Hauptort Eggolsheim	2.477 EW (31.12.2018)
davon Weigelshofen	397 EW (31.12.2018)
Flächennutzungsplan:	wirksam
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Forchheim

Grundlagen und Planungsverlauf

Der Marktgemeinderat von Eggolsheim hat am 19.03.2019 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Mühlwiesen - Weigelshofen" im Gemeindeteil Weigelshofen zum 1. Mal zu ändern. Der bestehende Bebauungsplan ist seit 1995 rechtskräftig.

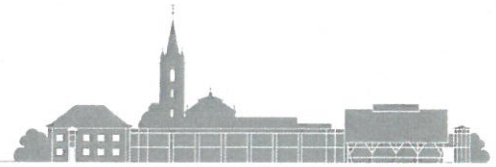
Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "1. Änderung des Bebauungsplanes Mühlwiesen - Weigelshofen".

Die nun vorliegende 1. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf den gesamten bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die nicht geänderten bisherigen Festsetzungen gelten weiterhin.

Die Änderung betrifft nur die Festsetzungen, nicht die Planungsgrundlage.

Für das Grundstück Fl.Nr. 220/10 wurde kürzlich ein Bauantrag für eine Wohnhausbebauung eingereicht.

Der Bauantrag weicht erheblich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab – eine Tendenz, die immer häufiger bei Bauvorhaben in "älteren" Bebauungsplänen zu beobachten ist. Die Baukultur – z. B. Planung von flacheren Dächern oder Pultdächern und neue Wohnformen – hat sich wesentlich verändert.



In neueren Bebauungsplänen des Marktes Eggolsheim sind die Festsetzungen wesentlich weniger eng gefasst – dies betrifft z. B. die Zulässigkeit einer Bebauung mit flacheren Dächern oder mit Pultdächern. Weiterhin wurden zuletzt vermehrt höhere Kniestöcke und anthrazitfarbene Dächer zugelassen.

Aus diesen Gründen hat der Marktgemeinderat die 1. Bebauungsplanänderung beschlossen. Diese Änderung betrifft den gesamten Bebauungsplanbereich.

Im Vorfeld fand eine Besprechung mit den Grundeigentümern im Rathaus statt. Größere Widerstände konnten nicht festgestellt werden. Im Rahmen einer schriftlichen Abfrage erklärten sich bis auf einen Eigentümer alle mit der Änderung einverstanden.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert (Allgemeines Wohngebiet). Die Änderungen sind mit der Eigenart des Gebietes bzw. der näheren Umgebung vereinbar.

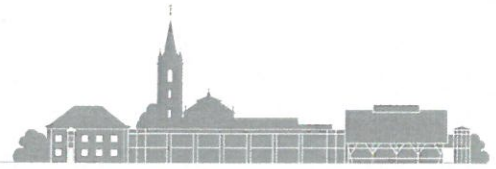
Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Weigelshofen. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt und der untere Schwellenwert von 20.000 m² 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.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13a 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 innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

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



Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Eggolsheim liegt im Süden der Planungsregion (4) Oberfranken West und wird nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet, nördlich direkt angrenzend an den Verdichtungsraum Bamberg (Oberzentrum) sowie südlich an den Verdichtungsraum Forchheim (Oberzentrum).

Nach der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013 wird Eggolsheim als Grundzentrum eingestuft.

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 Kreisstraße FO 5 führt auch durch Weigelshofen.

Die Einwohnerzahl in Eggolsheim verzeichnet in den vergangenen Jahren eine weitestgehend stabile Bevölkerungsentwicklung und beträgt 6.768. Die Zahl der Wohngebäude hat in den vergangenen Jahren nur noch gering zugenommen und beträgt derzeit ca. 1.890.

In 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.

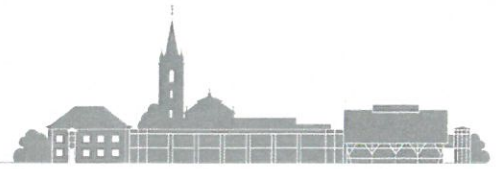
In Eggolsheim gibt es derzeit ca. 40 Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die den örtlichen und zum Teil auch darüber hinausgehenden Bedarf abdecken. Die erforderliche Versorgung mit Lebensmitteln und Einrichtungen für den täglichen Bedarf und Gemeinbedarf ist mit ca. 55 Geschäften, Firmen und Läden abgedeckt. Die Grundversorgung ist somit gewährleistet.

In Eggolsheim gibt es eine katholische (St. Martin) und eine evangelische Kirche (Christuskirche) sowie vier kommunale und einen kirchlichen Friedhof. In Weigelshofen gibt es eine Filialkirche und einen Friedhof.

Die schulpflichtigen Kinder gehen in die Grund- und Mittelschule Eggolsheim, in der es weiterhin eine Kinderbetreuung gibt. Weiterführende Schulen sind u. a. in Forchheim und Hirschaid vorhanden.

In Eggolsheim gibt es insgesamt sechs Kindergärten; davon sind vier Kindertagesstätten in Trägerschaft der Gemeinde. In Drügendorf wird in Kürze eine neue Kita mit 1 Kindergarten- und 1 Krippengruppe gebaut.

Für die ärztliche Versorgung stehen im Gemeindegebiet Allgemeinärzte, Fachärzte und Zahnärzte zur Verfügung. Das nächste Krankenhaus ist in Forchheim bzw. Ebermannstadt.



In Eggolsheim gibt es eine entsprechend gut ausgerüstete Freiwillige Feuerwehr, Weigelshofen hat aber auch eine eigene örtliche FFW mit entsprechendem Gebäude. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Forchheim.

Das Flurbereinungsverfahren in Weigelshofen ist durchgeführt und abgeschlossen. Im Kernort Eggolsheim wurden Maßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung durchgeführt bzw. sind weitere Maßnahmen geplant; in Weigelshofen wurde ein erster Abschnitt der Dorferneuerungsmaßnahme durchgeführt, ein zweiter ist in Planung. Weiterhin hat Eggolsheim ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt und zusammen mit den Gemeinden Altendorf, Buttenheim und Hallerndorf ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept für die Allianz "Regnitz-Aisch" erarbeitet.

Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weigelshofen - Mühlwiesen" liegt am nord-östlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Weigelshofen.

Es wird von 2 Seiten durch bestehende Bebauung begrenzt. Östlich ist eine weitere Häuserzeile in Planung.

Das Plangebiet ist nahezu eben und bewegt sich auf einer Höhe von etwa 265 m ü. NN.

An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet. Das Plangebiet ist von Altlastenverdachtsflächen nicht betroffen.

Bestehende und geplante bauliche Nutzung

Bestehende bauliche Nutzung

Die Bauflächen der Änderung befinden sich in Privatbesitz und sind zum Teil bereits bebaut.

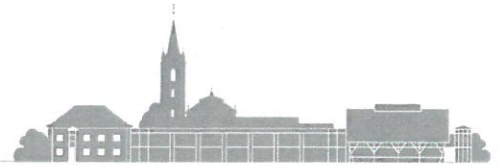
Die Siedlungsstruktur besteht aus einer offenen Bauweise mit einer Einzelhausbebauung.

Bisher zulässig sind Einzelhäuser mit Satteldächern, Dachneigungen 40 – 50°, Kniestockhöhe 0,50 m, Dachfarbe rotbraun oder rot.

Die Baugrenzen sind sehr eng gefasst. Zulässige Bauweise: I+D.

Geplante bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan und dem Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen im



Plangebiet wurden nicht zugelassen, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden. Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen sind nicht vorhanden.

Wesentliche geplante Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan:

Die Zusätzlichen Festsetzungen zur Baugestaltung unter III. werden wie folgt geändert:

1. Die zugelassene Dachneigung beträgt 30 bis 51 Grad.
2. Neben der bisher vorgesehenen Dachfarbe ist auch anthrazit zulässig.
3. Die Höhe des Kniestocks ist bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Vorgesehene Erschließung

Das Plangebiet wird über die bereits bestehende Ortsstraße „Mühlwiesenweg“ erschlossen.
Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung sind vorhanden und gesichert.
Dasselbe gilt für die Stromversorgung und Telekommunikationseinrichtungen.

Kosten für die öffentliche Erschließung

Es fallen keine Kosten für die öffentliche Erschließung an.

Beteiligte Fachstellen

1. Regierung von Oberfranken 95420 Bayreuth
2. Landratsamt Forchheim 91301 Forchheim (6-fach)
3. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken 96047 Bamberg
4. Zweckverband Wasserversorgung Eggolsheimer Gruppe 91330 Eggolsheim
5. Abwasserzweckverband Eggolsheim/Hallerndorf 91330 Eggolsheim

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

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

Aufgestellt:
Eggolsheim, 19.03.2019


Huber-Bauamt-

