

# 2. 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 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes  
"Sport- und Freizeitanlagen",  
Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim

Aufstellungsbeschluss vom 29.11.2022

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 4 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 29.11.2022 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sport- und Freizeitanlagen" zum 2. Mal zu ändern.

Der Plan erhält den Namen "2. 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 nordwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen".

Im Bereich der Änderung sollen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie Flächen für Gemeinbedarf (Sport- und Spielanlagen), öffentliche Verkehrsflächen, private Grünflächen sowie landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen werden.

Das Gebiet der Bebauungsplan-Änderung ist wie folgt umgrenzt:

Norden - durch die freie Flur bzw. die Straße "Am Sportfeld)

Westen - durch das benachbarte Wohngebiet "Süd V"

Süden und Osten - Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen"

Folgende Grundstücke der Gemarkung Eggolsheim liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 4682/1, 4759 und 4791/6

Flurnummern teilweise: 4675, 4682, 4741, 4741/1, 4792/2 und 4871

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

Anlass der Bebauungsplan-Änderung ist in erster Linie eine beabsichtigte Wohnbebauung am Nordrand des Geltungsbereiches, welche die Flucht der ersten Bauzeile an der Straße "Am Sportfeld" seitens des bestehenden Plangebietes "Süd V" in etwa aufnimmt und in Richtung Osten verlängert. Das so entstehende neue Allgemeine Wohngebiet nimmt ca. 60 % der Änderungsfläche ein. Den Lückenschluss zum bestehenden Plangebiet bildet eine private Grundstücksfläche am Nordwestrand des Geltungsbereiches, die als tatsächlich so genutzte "Private Grünfläche" unverändert belassen werden soll. Gleichzeitig wird der rechtskräftige Bebauungsplan, der an dieser Stelle zum Teil noch Parkplatzflächen ausweist, berichtigt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Sportplatzflächen aufgrund der tatsächlich umgesetzten Nutzungen angepasst.

Statt der im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen 6 Tennisplätze wurden vor einigen Jahren lediglich 3 Tennisplätze umgesetzt. Da eine Erweiterung auch längerfristig nicht beabsichtigt ist, werden im Bebauungsplan künftig auch nur 3 Tennisplätze dargestellt, die übrige Fläche in Richtung Westen verbleibt gemäß der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.

Durch die Bebauungsplan-Änderung soll zudem im Rahmen der Errichtung einer Wohnanlage günstiger Wohnraum geschaffen werden. Es entsteht dabei gefördertes Wohnen gemäß dem Bayerischen Wohnraumförderprogramm.

Nach Ansicht des Marktes Eggolsheim ist die Schaffung der Wohnanlage an dieser Stelle geeignet. Durch die im Rahmen der 1. Bebauungsplan-Änderung festgelegte Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes mit 66 PKW-Stellplätzen im südwestlichen Bereich des ursprünglichen Plangebietes "Sport- und Freizeitanlagen" ist der bisher an dieser Stelle des Geltungsbereiches ausgewiesene und derzeit noch vorhandene Parkplatz künftig nicht mehr erforderlich.

Die Inanspruchnahme der Flächen für Wohnbauzwecke an dieser Stelle ist demnach durch die örtliche Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und kleineren Wohneinheiten im Mietsegment begründet. Die für diesen Zweck herangezogenen Bauflächen sind dabei vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und 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 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.

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

Vom 05.12.2022 bis 05.01.2023 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. Die von Seiten der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen wurden entsprechend abgewogen und teilweise bei den Planungen berücksichtigt.

## **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 Süden und Osten von den Sportflächen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" umgeben. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an die freie Flur bzw. an die bestehende Straße "Am Sportfeld", zugleich Kreisstraße FO 5. Im Westen grenzt an das Plangebiet das benachbarte Wohngebiet "Süd V" des Marktes Eggolsheim.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in erster Linie über die bestehende Straße "Am Sportfeld", die zugleich als Kreisstraße FO 5 die Nordgrenze des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung bildet. Die östliche Erschließung erfolgt über eine weitere Straße (ebenfalls "Am Sportfeld"), die an der Nordost-Ecke des Geltungsbereiches in die Kreisstraße FO 5 mit Straßenbezeichnung "Am Sportfeld" mündet.

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben und fällt leicht von Süden nach Norden von ca. 272 m ü. NN auf ca. 270,5 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. 1,334 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche ist wie folgt aufgeteilt:

	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)</b>	<b>0,534</b>	<b>40,0</b>
<b>FLÄCHE FÜR SPORTANLAGEN</b>	<b>0,356</b>	<b>26,7</b>
<b>PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>0,050</b>	<b>3,8</b>
<b>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT</b>	<b>0,267</b>	<b>20,0</b>
<b>ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN INKL. GEHWEGE</b>	<b>0,127</b>	<b>9,5</b>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>1,334</b>	<b>100,0</b>

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind in der BauNVO geregelt.

Gemäß § 1 Abs. 6 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.

Im östlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind Baukörper mit einer III-geschossigen Bebauung zulässig, im westlichen Bereich Baukörper mit einer II-geschossigen Bebauung. Dementsprechend wird im Bebauungsplan eine III-geschossige bzw. II-geschossige Bauweise jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Städtebaulich soll eine Abstufung zwischen dem westlich benachbarten Baugebiet "Süd V", in dem 2-geschossige Einzelhäuser zulässig sind und dem östlichen WA mit einer III-geschossigen Bauweise und vergleichsweise großen Gebäudekörpern entstehen.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" wird als abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, bei der die Gebäudelänge im Einzelfall 50 Meter überschreiten darf. Diese Festsetzung ist erforderlich, da an der südlichen Grundstücksgrenze zu den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen ein Nebengebäude im direkten Anschluss an ein Hauptgebäude ("Gebäude 4") errichtet werden soll und hier die Gebäudelänge das Maß von 50 m im Ausnahmefall überschreitet. Das Nebengebäude fungiert gleichzeitig als aktive Schallschutzmaßnahme mit einer zu errichtenden Firsthöhe von 3,80 m. Näheres ist dem Pkt. A 15.2.2 der Verbindlichen Festsetzungen sowie dem Kapitel 7.1 / Schallschutz inkl. der entsprechenden schalltechnischen Untersuchung als separater Bericht zu entnehmen.

In diesem Bereich wurde eine Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO ist vor Gebäuden, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden sollen, keine Abstandsfläche erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an diese Grundstücksgrenze angebaut werden muss oder darf. Die Festlegung der Baulinie entspricht einer solchen planungsrechtlichen Vorschrift. Die an dieser Stelle erforderliche Grenzbebauung ist zum einen aus den

erwähnten immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich (Nebengebäude als aktive Schallschutzmaßnahme), zum anderen erfordert die Inanspruchnahme nach bezahlbarem Wohnraum und kleineren Wohneinheiten im Mietsegment die Ausweisung von drei verschiedenen einzelnen Baukörpern, die untereinander ein zulässiges Abstandsmaß gem. BayBO einhalten und die genannte städtebauliche Abstufung zwischen westlichem bestehenden Baugebiet und östlicher II-geschossiger Bauweise erzielen sollen. Eine größer dimensionierte Riegelbebauung soll an dieser Stelle vermieden werden.

Neben der Baulinie wird für die übrigen Bereiche des WA wird eine großzügig gefasste Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Im Norden orientiert sich die Baugrenze an den reduzierten Abständen im Hinblick auf die Baubeschränkungszone zur Kreisstraße FO 5. Näheres ist in Kap. 6.1 / verkehr beschrieben.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

Gleichzeitig wird festgesetzt, dass abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eine Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden innerhalb des Baugebietes von 0,4 H genügt (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB), was für die II-geschossigen Einzelhäuser des westlichen Teils aus städtebaulichen Gründen im Hinblick auf die erwähnte Abstufung erforderlich ist. Mit einem Abstand von ca. 5,25 m bzw. 5,35 m der westlichen II-geschossigen Gebäude untereinander wird noch ein ausreichendes Maß an Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" wurde eine Grundflächenzahl (GRZ1) von 0,4 im westlichen und östlichen Bereich festgesetzt. Der Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird somit eingehalten.

Außerdem wurde eine weitere Grundflächenzahl in Anlehnung an § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ2) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf hierbei durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zugängen und Gehwegen sowie Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (0,6). Die städtebaulich erforderliche Erfüllung der hier vorliegenden zweckentsprechenden Grundstücksnutzung zur Nachverdichtung mit mehreren Wohngebäuden zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes erfordert gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 eine abweichende Bestimmung - die GRZ 2 wird somit mit 0,7 festgelegt. Die Höchstgrenze von 0,8 gemäß § 19 BauNVO wird jedoch eingehalten.

Es sind ausschließlich Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Dabei sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden. Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Bei Flachdächern ist eine Dachbegrünung vorzunehmen (siehe Pkt. A 13.3). Für flach geneigte Pultdächer wird eine Dachbegrünung empfohlen. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen vorgeschrieben:

Für den westlichen Bereich (II) beträgt die maximale traufseitige Wandhöhe 7,00 m, die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m bei Satteldächern, 9,00 m bei Pultdächern. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (7,00 m).

Für den östlichen Bereich (III) beträgt die maximale traufseitige Wandhöhe 10,50 m, die maximale Firsthöhe beträgt 13,00 m bei Satteldächern, 12,00 m bei Pultdächern. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (10,50 m).

Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut (Traufseitige Wandhöhe) bzw. bis zum obersten Abschluss des Gebäudes (Firsthöhe). Überschreitungen

durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) vorgeschrieben: Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (E-FOK) dürfen maximal 0,30 m über dem künftigen natürlichen Gelände am Eingangsbereich der jeweiligen Gebäude liegen. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes und des künftig geplanten Geländes

Hinsichtlich der Fassadengestaltung sind Außenputz, Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen und Metallverkleidungen sowie großflächige Verglasungen zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Dabei gilt die Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim in der aktuellen Fassung, wenn keine anderen Festsetzungen vorgesehen sind.

Festlegungen zu Kniestöcken und Firstrichtungen wurden nicht getroffen.

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben, sind aber zulässig. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sollten vermieden werden. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

Garagen und Carports sowie Stellplätze und Nebenanlagen sowie Abstellräume und Mülleinhausungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die im Plan dargestellten Flächen zu den Stellplätzen dienen als Hinweis.

Nachzuweisen ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens 1,25 Stellplätzen je Wohneinheit, der abweichend von der Stellplatzsatzung des Marktes Eggolsheim gilt.

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes ist zur südöstlich befindlichen Tennisanlage durch eine künftige 2,5 m breite landwirtschaftliche Fläche abgegrenzt. Zur Anpassung des Bebauungsplan "Sport- und Freizeitanlagen" erstreckt sich die landwirtschaftliche Fläche gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung auch auf den südwestlichen Änderungsbereich des Plangebietes im Rahmen der 2. Bebauungsplan-Änderung.

Der südöstliche Bereich der Bebauungsplan-Änderung wird als "Flächen für Sport- und Spielanlagen" mit der Bezeichnung "Tennisanlage" gemäß der erwähnten tatsächlichen Nutzung ausgewiesen.

Am Nordwestrand des Änderungsbereiches bildet eine private Grünfläche den Lückenschluss zum westlich benachbarten bestehenden Plangebiet "Eggolsheim Süd V". Die Private Grünfläche soll unverändert beibehalten werden.

Gleichzeitig wird der rechtskräftige Bebauungsplan, der im Änderungsbereich zum Teil noch öffentliche Parkplatzflächen ausweist, hinsichtlich der privaten Grünfläche berichtigt und durch die übrigen Maßnahmen entsprechend überplant.

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanes-Verfahrens wurden umfangreiche schalltechnische Untersuchungen zum Plangebiet durchgeführt. Dabei wurden zum einen die Auswirkungen des Sportanlagenlärms (Fußball- und Tennisplätze) und des Verkehrslärms (Kreisstraße FO 5) auf das Plangebiet sowie zum anderen der aus dem Plangebiet künftig ausgehende Parkplatzlärm hinsichtlich der Stellplatzanlagen separat betrachtet.

Nähere Ausführungen finden sich im Kapitel 7 - Immissionsschutz - wieder. Verwiesen wird auch auf den separaten Bericht zu den schalltechnischen Untersuchungen, der als Bestandteil der Begründung den Unterlagen beiliegt. Die daraus resultieren-



den Festsetzungen von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen werden darin ebenfalls beschrieben.

Den Lückenschluss zum Plangebiet bildet eine private Grundstücksfläche am Nordwestrand des Geltungsbereiches, die als tatsächlich so genutzte "Private Grünfläche" unverändert belassen werden soll. Gleichzeitig wird der rechtskräftige Bebauungsplan, der an dieser Stelle zum Teil noch Parkplatzflächen ausweist, berichtigt.

## **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 grünordnerischen Gestaltung des Vorhabens wird daher festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch mit Grünflächen sowie Baum-/Strauchpflanzungen zu gestalten und möglichst zu unterhalten sind. Für gestalterische Baum-/ Strauchpflanzungen sind zur Stärkung der heimischen Flora vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund einer geringen ökologischen Wertigkeit im Vergleich zu Laubgehölzen unzulässig. Die Anlage von Steingärten ist auf insgesamt 20 m<sup>2</sup> pro Hauptgebäude begrenzt.

Die nachfolgende Artenliste standortheimischer Gehölze dient als grobe Auswahl und kann durch weitere heimische Arten (auch in Sorten) ergänzt werden. Bei der Pflanzenwahl ist darauf zu achten, dass einzelne heimische Gehölze schwach giftig bzw. mit Dornen versehen und somit nur bedingt kindgerecht sind.

#### **Artenliste standortheimischer Gehölze:**

\*bedingt kindgerechtes Gehölz

##### **Großbäume**

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Weiß-Birke (*Betula pendula*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Obstgehölze in Sorten

##### **Sträucher**

Hasel (*Corylus avellana*)  
Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)\*  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)\*  
Hundsrose (*Rosa canina*)\*  
Schlehe (*Prunus spinosa*)\*  
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)\*  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)\*  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)\*  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)\*  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)\*  
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)\*

Des Weiteren ist die im Westen des Plangebietes gelegene private Grünfläche naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft gärtnerisch zu erhalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen.

Zur Minimierung der Versiegelung im Baugebiet und zum Erhalt der Wasserdurchlässigkeit sind im Bereich von Stellplätzen und Wegen nur wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Ergänzend zur allg. Durchgrünung des Baugebietes und zur Minimierung der Beeinträchtigungen sind mehrere Pflanzgebote planzeichnerisch festgesetzt. Hierbei sind hochstämmige, großkronige Laub- bzw. Obstbäume (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend. Eine Verschiebung der jeweiligen Pflanzstandorte um bis zu 5 m ist unter Einhaltung des Begrünungskonzepts (Konzept: straßenbegleitende Baumreihe sowie Eingrünung der Stellplatzflächen) zulässig.

Folgende Mindestpflanzqualität ist für die Pflanzung zu beachten:

Hochstamm, 2-mal verpflanzt (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm, mit Ballen

Ergänzend zu den grünordnerischen Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen sind vereinzelte Bestandsbäume (Siehe Plandarstellung), sofern keine Gefährdung bzgl. der Standsicherheit besteht, während der Bauausführung fachgerecht zu schützen und dauerhaft zu erhalten bzw. zu pflegen. Ausfälle sind durch entsprechende Anzahl an Neupflanzungen (Mindestqualität siehe Pflanzgebote innerhalb der Grundstücksfläche) zu kompensieren.

Zur Verbesserung des Mikroklimas des Baugebietes sind Flachdächer, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar und mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten. Die kombinierte Nutzung mit Anlagen für solare Strahlungsenergie ist zulässig. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten.

Aufgrund des Gehölzbestandes im Geltungsbereich hat zur Vermeidung der Beeinträchtigung boden- und gehölzbrütender Vogelarten die erforderliche Baufeldberäumung und Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zu erfolgen.

Zudem sind, zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem UV- und Blaulichtanteil) zu verwenden. Unnötige Lichtemissionen sind bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichteter Beleuchtung zu vermeiden.

Aufgrund des teils älteren Gehölzbestandes sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich, die im Rahmen des Verfahrens ergänzt werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen bewirken in Summe eine allg. Durchgrünung des geplanten Baugebietes und eine Minderung von Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft.

## 5.2 Eingriffsregelung gem. BauGB

Die Planung dient der Entwicklung von allg. Wohnbauland zur inneren Nachverdichtung des Siedlungsraumes. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach den Bestimmungen des §13a BauGB in Verbindung mit dem §13 BauGB, wodurch ein Umweltbericht nicht erforderlich ist. Zur gemeindlichen Abwägung werden jedoch die allg. Umweltbelange unter Kap. "Umweltbelange" bewertet.

Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach §13a i. V. m. §13 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 und auf Grundlage der Bestandserhebung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens aktuell nicht vor. Der Geltungsbereich beinhaltet überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie PKW-Stellplätze für die angrenzende Sportanlage. Beide Bereiche sind durch Gehölzstrukturen gegliedert bzw. eingerahmt und beinhalten zum Teil ältere Einzelbäume (div. Obst- und Laubbäume). Stellenweise sind an älteren Laub- und Obstbäumen schmale Rindenspalten und kleine Astlöcher zu finden. Markante Baumhöhlen als potenzieller Vogelbrutplatz oder tiefe Rindenspalten als Fledermaus-Ruheplatz konnten jedoch nicht festgestellt werden.

Weitere markante Habitat-Strukturen wie Feucht- und Wasserfläche bzw. strukturreiche Magerbereiche sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Als Vorbelastung gilt, neben der teils intensiven Nutzung der landwirtschaftlichen Flur und der Stellplatznutzung, die nördlich angrenzende Kreisstraße FO5 sowie das östlich und südlich anschließende Sportgelände. Weitere Belastung besteht durch die westlich anschließende Wohnbebauung durch bspw. streunende Katzen etc.

Aufgrund der aktuell vorherrschenden Nutzung, dem Fehlen von markanten Habitat-Strukturen und der vorhandenen Vorbelastung ist somit bzgl. des vorkommenden Artspektrums nur mit störungstoleranten und nicht streng geschützten (Vogel-)Arten zu rechnen.

Durch das Vorhaben gehen teils vorbelastete Gehölzstrukturen verloren. Dieser Verlust wird jedoch stellenweise durch festgesetzte grünordnerische Pflanzgebote im Geltungsbereich kompensiert. Weitere Habitat-Strukturen für bspw. Insekten entstehen durch festgesetzte Flachdachbegrünungen, wovon weitere Artengruppen (bspw. Fledermäuse) profitieren können.

Zudem werden Beeinträchtigungen durch festgesetzte Rodungszeitbeschränkung und Vorgaben zur Außenbeleuchtung gemindert.

### 5.4 Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sport- und Freizeitanlagen", der ursprünglich weitreichende Stellplatzflächen sowie Sportflächen darstellte.

Der aktuelle Ausgangszustand stellt jedoch überwiegend Fläche der Landwirtschaft sowie teilweise Stellplatzflächen dar. Westlich schließt dabei vereinzelt Wohnbebauung an den Geltungsbereich an. Östlich und südlich grenzt das umgesetzte Sport- und Freizeitgelände an.

Durch die Ausweisung neuer Wohnbaufläche im Anschluss an bestehende Wohnbebauung sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Lärm-Beeinträchtigungen durch Verkehr (FO5) sowie die vorhandenen Sportanlagen und künftige Parkplatzflächen im Plangebiet wurden im Vorfeld der Planung geprüft, be-

rücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen geregelt, wodurch keine maßgeblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ökologisch oder landschaftsbildlich wertvolle Strukturen stellen die im Randbereich des Stellplatzes vorhandenen teils älteren Laubbäume sowie die Obstgehölze auf der landwirtschaftlichen Flur dar. Diese erfahren jedoch durch die umliegende, teils intensive Nutzung bereits eine allg. Belastung. Eine Kompensation der nicht zu erhaltenden Gehölze erfolgt durch festgesetzte Pflanzgebote.

Nach der Bodenübersichtskarte des Bay. Landesamtes für Umwelt (BayernAtlas) befinden sich im Geltungsbereich anthropogen geprägte Braunerden und podsolige Braunerden aus Terrassensand. Diese Böden haben eine geringe Seltenheit und aufgrund der anthropogenen Prägung ein geringes Biotop-Entwicklungspotential. Beeinträchtigungen werden zudem durch die Festsetzung zur Minimierung der Versiegelung gemindert.

Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Zudem liegt der Geltungsbereich außerhalb von wassersensiblen Bereichen und Wasserschutzgebieten. Durch die Lage und das vorherrschende Bodengefüge ist ein mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand anzunehmen. Durch die geplante Nutzung gehen in Teilbereichen die Funktionen des Bodengefüges und Flächen zur Grundwasserneubildung verloren. Durch die festgesetzte Minimierung der Versiegelung und die allg. geringe Baudichte durch Wohnbebauung sind jedoch keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Durch das Vorhaben sind keine kleinklimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten, da der Gemeindeteil Eggolsheim weiterhin an landwirtschaftliche Flur angrenzt, durch die geplante Nutzung nur eine geringe bis mittlere Baudichte zu erwarten ist und neue Gehölzstrukturen durch festgesetzte Pflanzgebote entstehen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb und abseits von Schutzgebieten des Bundesnaturschutzgesetzes, wodurch Beeinträchtigungen auf diese auszuschließen sind.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und eine maßgebliche Beeinträchtigung der im weiteren Umfeld liegenden Baudenkmäler ist nicht zu erwarten.

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

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

## **6. Vorgesehene Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Die direkte Zufahrt zum Allgemeinen Wohngebiet in Verbindung mit zwei Stellplatzanlagen erfolgt seitens der nördlichen Straße "Am Sportfeld" an zwei entsprechenden Stellen. Dabei soll das gesamte Stellplatz-System im Sinne einer Einbahnregelung fungieren - die westliche Anlage (mit insgesamt 25 PKW-Stellplätzen) dient der Einfahrt von der Kr FO 5 aus, die östliche Anlage (mit insgesamt 22 PKW-Stellplätzen) dient lediglich der Ausfahrt. Beide Bereiche wurden im Plan durch entsprechende

Symbole gekennzeichnet. Die Bereiche werden zudem im eigentlichen Plangrundstück miteinander verbunden - hier befinden sich 2 weitere Stellplätze. Die erforderlichen Schleppkurven - Einfahrt, Durchfahrt und Ausfahrt auf die Kreisstraße - wurden auf Basis eines 3-achsigen Müllfahrzeuges entsprechend bemessen und können einem separaten Planeinschnitt entnommen werden.

Der einzuhaltende 15,0 m breite Bauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BaySTrWG ist im Bebauungsplan eingetragen. Im Bereich des Plangebietes wird die Bauverbotszone nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger reduziert. Das Mindestmaß zwischen Fahrbahnrand und einem möglichen Baukörper beträgt dabei 7,5 m. Bei allen geplanten Baukörpern wurde der jeweilige Abstand zum Fahrbahnrand bemaßt. Der Abstand zwischen Fahrbahnrand und den jeweiligen nächstliegenden Stellplätzen wurde ebenfalls bemaßt.

Im Bebauungsplan ist außerdem die 30,0 m breite Baubeschränkungszone gemäß Art. 24 Abs. 1 BaySTrWG eingetragen. Hier sind Bauvorhaben mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers möglich.

Bei den Planungen wurden außerdem die erforderlichen Sichtdreiecke bei den betroffenen Straßeneinmündungen und Grundstücksausfahrten innerhalb des Plangebietes berücksichtigt.

Bezogen auf die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) sind die Sichtfelder im Einzelnen wie folgt bemessen:

Sichtfeld WA zu Kr FO 5:

Geschwindigkeit  $v = 50$  km/h, Schenkellängen West+Ost = 70 m, Anfahrtsicht 3,0 m, vergrößert auf 5,0 m aufgrund Geh/Radweg

Sichtfeld WA zu Geh/Radweg:

Schenkellängen West+Ost = 30 m, Anfahrtsicht 3,0 m (damit vergrößert sich die Anfahrtsicht zum Fahrbahnrand Kr FO 5 auf ca. 6,25 m)

Im Bereich der östlichen Stichstraße "Am Sportfeld" wird aufgrund der beabsichtigten Neuplanungen der Gehweg entsprechend angepasst. Der dabei entstehende Einmündungsradius des angepassten Kreuzungsbereiches ist dabei ausreichend bemessen (Radius ca. 12 m). Aufgrund des dadurch veränderten Einmündungsbereiches zwischen Kreisstraße FO 5 (Straßenbezeichnung "Am Sportfeld") und der Stichstraße "Am Sportfeld" (diese führt zu den südlichen Sport- und Freizeitanlagen) wurde für den verbleibenden Einmündungsbereich ebenfalls ein Sichtdreieck in den Bebauungsplan übernommen:

Geschwindigkeit  $v = 50$  km/h, Schenkellängen West+Ost = 70 m, Anfahrtsicht 3,0 m, vergrößert auf 5,0 m aufgrund Geh/Radweg

Alle Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurden straßenbautechnische Ermittlungen hinsichtlich der Ausbildung eines möglichen Linksabbiegers für das WA-Grundstück bzw. eines möglichen Aufstellbereiches durchgeführt.

Aufgrund der vorliegenden Straßenkategorien, Geschwindigkeiten und vorhandenen sowie zu erwartenden Verkehrsströme sind in Anlehnung an die RAST keinerlei bauliche Maßnahmen erforderlich.

Weitere bauliche Details und mögliche zusätzliche Planunterlagen sind im Rahmen des eigentlichen Bauvorhabens und der damit verbundenen anstehenden Tiefbaumaßnahmen zu erstellen und abzustimmen.

## **6.2 Abwässer**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation des Marktes Eggolsheim. Die Schmutzwässer werden in den vorhandenen Kanal, der sich südlich des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, 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. Es wird empfohlen, auf dem Grundstück Möglichkeiten zur Sammlung des Niederschlagswassers und späteren Nutzung als Gieß- oder Brauchwasser zu errichten. Des Weiteren sind Dachflächen zumindest teilweise extensiv zu begrünen und damit für Starkregenereignisse Rückhaltevolumen zu schaffen. Die Interessen einer optimalen PV Nutzung und der nötigen Regenwasser-Rückhaltung sind gegeneinander abzuwägen.

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabflüsse) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

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

Eventuelle Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauenebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung)

## **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.

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Verkehrslärm, Sportanlagenlärm, Parkplatzlärm**

Schalltechnisch wird die künftige Wohnbebauung zum einen durch die nördlich angrenzende Verkehrslärmquelle (Kreisstraße FO 5), zum anderen durch die südlich und südöstlich angrenzenden vorhandenen Sportanlagen (Tennisplätze, Fußball- und Freizeitplätze) in Zusammenhang mit entsprechenden Parkplatzflächen (Bestandteil der 1. Bebauungsplan-Änderung Sport- und Freizeitanlagen) beeinflusst. Gleichzeitig entstehen im neuen Plangebiet aufgrund der Errichtung von insgesamt ca. 50 oberirdischen Stellplätzen weitere Lärmquellen, die Auswirkungen auf die umliegende Bebauung haben könnten.

Daher wurden ausführliche schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Der **Schallschutz-Bericht vom 22.06.2023** zu diesen Untersuchungen liegt als Bestandteil der Begründung dem Verfahren bei. Die Erkenntnisse dieser Schallschutzberechnung werden nachfolgend zusammengefasst.

Die Untersuchungen zum **Verkehrslärm** ergaben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte bei den schallzugewandten Fassaden überschritten werden. Zur Einhaltung gesunder Wohn- und Ruheverhältnisse in den Innenräumen müssen daher alle Bauteile an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden entsprechende Schalldämmmaße je nach Lage der Fassade aufweisen. Bei Überschreitungen von mehr als 3 dB(A) sind zudem kontrollierte mechanische Lüftungen vorzunehmen.

Die Maßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechend in den Verbindlichen Festsetzungen aufgeführt (Pkt. A 15.2.1). Die Schalldämmmaße für die betroffenen Fassaden wurden dabei ebenfalls abgebildet.

		<b>Schalldämmmaß</b>
		<b>R<sub>w,R</sub>/R'<sub>w</sub></b>
Gebäude 1	Nordfassade	<b>35 dB</b>
	Ostfassade	<b>35 dB</b>
	Südfassade	---
	Westfassade	<b>35 dB</b>
Gebäude 2	Nordfassade (westl. Be-	<b>40 dB</b>
	Nordfassade (östl. Bereich)	<b>40 dB</b>
	Ostfassade (Stirnseite Ost)	<b>35 dB</b>
	Ostfassade (Längsseite	---
	Südfassaden	---
	Westfassade (südl. Be-	---
	Westfassade (nördl. Be-	<b>35 dB</b>
Gebäude 3	Nordfassade	<b>40 dB</b>
	Ostfassade *)	---
	Südfassade	---
	Westfassade	<b>35 dB</b>
Gebäude 4	Nordfassade	---
	Ostfassade	---
	Südfassade	---
	Westfassade	---
Gebäude 5	Nordfassade	---
	Ostfassade	---
	Südfassade	---
	Westfassade	---

\*) keine Ruheräume an der Ostfassade zulässig / siehe A 15.2.2

Der passive Lärmschutz ist gemäß den gültigen zuständigen Vorschriften entsprechend nachzuweisen.

Bei Überschreitungen nachts von mehr als 3,0 dB(A) sind zusätzlich bei allen Schlaf- und Ruheräumen der Einbau von kontrollierten mechanischen Lüftungen vorzunehmen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung) nicht möglich sind.

Gemäß der Untersuchungen zum **Sportanlagenlärm** werden folgende aktive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (Pkt. A 15.2.2):

- Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 9,65 m (entspricht einer Höhe von 280,65 m ü. NN) und einer Länge von 3,70 m an der Südwestecke des östlichen Gebäudes (Gebäude 3) laut Schallschutzberechnung.
- Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6,53 m (entspricht einer Höhe von 278,53 m ü. NN) und einer Länge von 2,00 m an der Südostecke des südlichen Gebäudes (Gebäude 4) laut Schallschutzberechnung.
- Das Nebengebäude an der Südseite des Geltungsbereiches ist mit einer Firsthöhe von 3,80 m (entspricht einer Höhe von 275,20 m ü. NN) dauerhaft zu errichten. Sollte das Nebengebäude nicht errichtet werden, ist an gleicher Stelle ein entsprechender Ersatz in Form einer Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,80 m dauerhaft vorzusehen. Die festgesetzte Baulinie (gem. Pkt. A 3.1) ist zu beachten.
- Die aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände und Errichtung Nebengebäude) müssen spätestens bei Bezug der Wohnungen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) fertiggestellt sein.

Außerdem werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- An der Ostfassade des östlichen Gebäudes (Gebäude 3) sind keine Fensteröffnungen zu Schlaf- oder Ruheräume zulässig.
- An der innenliegenden Süd- und Ostfassade des mittleren Gebäudes (Gebäude 2) sind im 2. Obergeschoss schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.
- An der Südfassade des südlichen Gebäudes (Gebäude 4) sind im 1. Obergeschoss schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Alle Bereiche aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen wurden zusammen mit der Gebäudebezeichnung in einem Planeinschnitt unter A 15.2.2 kenntlich gemacht.

Die Untersuchungen zum **Parkplatzlärm** ergaben an den umliegenden bestehenden Immissionsorten im benachbarten Baugebiet die Einhaltung der Immissionsrichtwerte.

### **Immissionen durch die PKW-Stellplätze im Plangebiet**

Aufgrund WA-interner Überschreitungen während der ungünstigsten Nachtstunde wurde im Bebauungsplan unter Pkt. C 17 bei den künftigen Wohngebäuden die Regelung getroffen, dass die durch den Parkplatzlärm entstehenden Lärmauswirkungen zu dulden sind.

Weitere Anpassungen oder Optimierungen der Planung sind bezogen auf die gültige Rechtsprechung nicht veranlasst, da die festzulegende Duldung zumutbar ist, da die Stellplatzanlage den Anwohnern und deren Besuchern selbst dient und darüber hinaus von keinem anderen Personenkreis genutzt wird. Damit ist das sozialadäquate



Maß an Beeinträchtigung begründet. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf die Aussagen der Parkplatzlärmstudie (Pkt. 10.2.3), wonach unter Bezug auf den Beschluss des VGH Mannheim vom 20.07.1995, 3 S 3538/94 davon ausgegangen wird, dass Garagen und Stellplätze, die dem durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf entsprechen, auch in einem Wohngebiet keine unzumutbaren Immissionen auslösen. Zudem kann auch auf eine Entscheidung des VGH München abgestellt werden. Danach begründet § 12 Abs. 2 BauNVO bezüglich der Immissionen durch die Nutzung von Stellplätzen eine für den Regelfall unwiderlegliche Vermutung einer nachbarverträglichen Nutzung, soweit es sich um notwendige Stellplätze handelt (VGH München, Beschluss vom 11.06.1999, 20 ZB 99.1359).

## **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 Sportanlagen**

Durch die angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen kann es auch bei ordnungsgemäßer Nutzung zu Emissionen (Staub, Lärm, Licht) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die beiliegenden technischen Untersuchungen inkl. getroffener Festsetzungen.

## **7.4 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 Technischen 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	Sportvereinigung DJK Eggolsheim e. V.	91330 Eggolsheim
8.22	Gemeinde Altendorf	96146 Altendorf
8.23	Markt Buttenheim	96155 Buttenheim
8.24	Stadt Ebermannstadt	91320 Ebermannstadt
8.25	Stadt Forchheim	91301 Forchheim
8.26	Gemeinde Hallerndorf	91352 Hallerndorf
8.27	Markt Heiligenstadt	91332 Heiligenstadt
8.28	Gemeinde Unterleinleiter	91364 Unterleinleiter
8.29	Gemeinde Weilersbach	91365 Weilersbach
8.30	Markt Eggolsheim	91330 Eggolsheim
8.31	Team 4	90419 Nürnberg
8.32	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, 28.03.2023

Geändert: Bamberg, 22.06.2023

Satzungsbeschluss: 26.09.2023

### **BFS+ GmbH**

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



## 1. NACHTRAG

### zur 2. 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:

- Korrektur zum BauNVO-§ 1 Abs. 4 bzw. Abs. 6 in den Verbindlichen Festsetzungen und in der Begründung
- Ergänzung zur Bauverbots- und Baubeschränkungszone in Plan inkl. Verbindlichen Festsetzungen und in der Begründung
- Änderung der geplanten Baukörper hinsichtlich der Einhaltung eines geforderten Mindestabstandes von 7,50 m zum Fahrbahnrand; Anpassung der Stellplätze im WA
- Überarbeitung von Pkt. A 3 der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich Abweichung von der offenen Bauweise, Baulinie, Baugrenze und Abstandsflächen; Erläuterung in der Begründung hierzu
- Reduzierung der Anzahl der Geschosse im westlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets; Anpassung der Planunterlagen und Verbindlichen Festsetzungen mit Begründung inkl. Neuberechnung GRZ/GFZ und Ergänzung einer Nutzungsabtrennung
- Bemaßung der Zufahrt zu den Stellplatzanlagen und der Durchfahrtsbreiten
- Aufnahme einer Festsetzung zum zeitlichen Ablauf bei der Errichtung der Lärmschutzmaßnahmen
- Konkretisierung der Lärmarten bzgl. der WA-internen Parkplatzemissionen inkl. Anpassung der schalltechnischen Untersuchung und der Begründung
- Aufnahme eines 20kV-Erdkabels inkl. Schutzstreifen in die Planunterlagen inkl. Verbindlichen Festsetzungen
- Festsetzung einer zusätzlichen Schallschutzwand am Südosteck des künftigen Gebäudes 4
- Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung zum Sportanlagenlärm für den Betrachtungsfall "Sonntag"
- Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm hinsichtlich des zu erwartenden Zusatzverkehrs auf der Kr FO 5
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich des Verweises auf die Gestaltungssatzung
- Anpassung der Begründung hinsichtlich der Erfordernis nach bezahlbarem Wohnraum im Mietsegment
- Aktualisierung der der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm bezogen auf neue Zählwerte
- Ergänzung von Pkt. A 15.1.1 der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich des einzuhaltenden Stellplatzschlüssels von 1,25

Der Plan ist vom Marktgemeinderat 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 22.06.2023 mit der Begründung vom 22.06.2023 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, 22.06.2023

**BFS+ GmbH**

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593  
info@bfs-plus.de



## 2. NACHTRAG

### zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen", 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 lediglich folgende redaktionellen Klarstellungen ergeben:

- Verschiebung der Belange zu den überörtlichen Verkehrsflächen (Kr FO 5) von Pkt. A der Verbindlichen Festsetzungen in Pkt. C - Hinweise
- Anpassung der Hinweise zum Denkmalschutz unter C - Hinweise hinsichtlich der Meldepflicht für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sowie hinsichtlich der denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Flächen für Landwirtschaft und für die Flächen für Sport- und Spielanlagen

Der Plan in der Fassung vom 22.06.2023 ist mit Begründung in der Fassung vom 22.06.2023 vom Marktgemeinderat Eggolsheim in seiner Sitzung am 26.09.2023 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 26.09.2023

**BFS+ GmbH**

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

