

MARKT EGGOLSHEIM



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „Kauernhofen Nord-West“, Bereich Spielplatz

BEGRÜNDUNG

12. März 2024

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

A Ziel und Zweck der Planung

Der Marktgemeinderat Eggolsheim hat am 07.12.2023 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Kauernhofen, Nord-West" in der Gemarkung Kauernhofen gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) zum 1. Mal zu ändern.

Der bestehende Bebauungsplan ist seit dem 17.06.1994 rechtskräftig.

Durch die „1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan Kauernhofen, Nord-West“ für den Bereich Spielplatz soll das aktuell als Spielplatzfläche genutzte Grundstück zukünftig als Baugrundstück ausgewiesen werden.

Die Gemeinde plant parallel einen, den heutigen Ansprüchen gerechten Spielplatz im Ortsbereich (Andreas-Knauer-Straße 19) neu zu schaffen.

Die Änderung umfasst ca. 470 m² und somit einen vergleichsweise geringen Bereich des 2,5 ha großen rechtskräftigen Bebauungsplanes.

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

Es handelt es sich gemäß BauGB 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 m² Grundfläche wird nicht erreicht. Die Regelungen unter § 13a BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Es gelten somit die Vorschriften nach § 13 BauGB. Für das weitere Verfahren gelten die Vorgaben 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 wird aber vorgezogen ausreichend 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 Bebauungsplanänderung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind gewährleistet.

Vom 18.12.2023 bis 19.01.2024 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 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. Örtliche Vertreter wurden weiterhin über einen Workshop in die Planung einbezogen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keinerlei Anregungen hervorgebracht.

Mit der Planerstellung wurde das Planungsbüro Sauer+Harrer GmbH, Eggolsheim beauftragt. Eine Grünordnungsplanung wurde in die Bebauungsplanänderung integriert. Im vereinfachten 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 Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Naturschutzrechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt.

B Flächennutzungsplan

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



Auszug FNP 2001

C Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Baugebiet liegt an der Ortsstraße "Schustermarter" und wird über einen Stichweg mit Wendehammer erschlossen.

Das zu ändernde Grundstück ist integriert in die vorhandene Wohnbebauung.

Das Grundstück Fl.Nr. 1354 mit einer Fläche von ca. 470 m² ist aktuell noch im Bebauungsplan "Kauernhofen Nord-West" als Gemeinschaftsfläche (Spielplatz) ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen und Osten an den bebauten Ortsbereich, im Norden an die freie Flur bzw. an den Feldweg Fl.Nr. 1349, Gemarkung Kauernhofen und im Süden an den Wendehammer an.

Folgendes Grundstück der Gemarkung Kauernhofen liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes:

Flurnummer ganz: 1354

D Planerisches Konzept

Für das Baugrundstück gibt es noch keine konkrete Bauanfrage für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Die Planung entspricht daher den planerischen Vorgaben der restlichen Bauparzellen im Baugebiet. Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten.

1. Wesentliche geplante Änderung zum bestehenden Bebauungsplan

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es entsteht ein Baugrundstück mit einer geplanten Grundstücksgröße von ca. 470 m². Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan (0,2) mit neu 0,4 festgesetzt, damit das kleine Grundstück vernünftig bebaut werden kann. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird aus gleichem Grund von 0,4 auf 0,8 erhöht.

Es ist ein Vollgeschoß zulässig, wobei das Dachgeschoss ausgebaut werden darf.

Eine Doppelhausbebauung ist zwar wie im übrigen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes grundsätzlich zugelassen, wird aber aufgrund der geringen Größe des Grundstückes nicht in Betracht kommen.

In Anpassung an die geltende Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim wurden geänderte textliche Festsetzungen wie Dachfarbe anthrazit und Kniestock 0,90 m in die Planänderung aufgenommen.

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

1.2 Baustruktur und Erschließung

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

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

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

Das Grundstück wird über die vorhandene Ortsstraße "Schustermarter" bzw. die davon abzweigende Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.

Der Markt Eggolsheim wird durch die Bayernwerk Netz GmbH (Kundencenter Bamberg) mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG (Kundencenter Nürnberg) an das öffentliche Fernmeldenetz angeschlossen.

1.3 Bauliche Gestaltung

Die vorgeschlagene Bauweise mit den Festsetzungen der Gebäuderichtung (Firstrichtung) orientiert sich am Straßenverlauf, den Grundstücksgegebenheiten und der beabsichtigten Ausrichtung des geplanten Gebäudes nach Süden. Der Garagenstandort ist dem Verlauf des Erschließungsweges (Stichstraße) entsprechend am Wendehammer anzulegen.

Zur Eingliederung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden im rechtskräftigen Bebauungsplan "Kauernhofen Nord-West" Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Diese werden von den Änderungen nicht berührt, sofern nicht konkrete andere Festsetzungen aufgeführt sind.

1.4 Gewässer

Hierzu sind keine bauleitplanerischen Vorgaben durch die Änderung erforderlich, da kein öffentliches Gewässer in der Nähe liegt.

1.5 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der im Landkreis Forchheim anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Forchheim. Für die Erfassung der Wertstoffe steht im Hauptort des Marktes Eggolsheim ein Wertstoffhof und direkt in Kauernhofen eine Wertstoffinsel für Glas zur Verfügung.

E Müllabfuhr

Die Müllbehälter sind an der durchgängig befahrbaren Straße „Schustermarter“ bereitzustellen. Die Stichstraße wird von der Müllabfuhr nicht befahren!

F Immissionen

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

G Denkmalschutz

Im Bayerischen Denkmaltlas sind keine Bodendenkmäler auf oder in der Nähe des Änderungsbereiches eingetragen.

Vorsorglich wird auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) sowie Art. 9 BayDSchG hingewiesen:

Eventuell zu tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Schloss Seehof, Memmelsdorf) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Forchheim).

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

H Altlasten / Bodenschutz

Altlasten sind in diesem Bebauungsplanänderungsbereich nicht bekannt. Die vorhandenen Spielplatzgeräte werden vom gemeindlichen Bauhof ordnungsgemäß abgebaut.

Ansonsten sind für Altlastverdachtsflächen, Bodenbearbeitung, Bodenüberbauung sowie Bodenentsorgung und -Verwertung die allgemein anerkannten Regelwerke, Vorschriften und der Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastung, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren der ARGEBAU der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde zu berücksichtigen und anzuwenden.

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

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

I Naturschutz

Biotopflächen sind im Umgriff der Bebauungsplanänderung nicht kartiert. Besonders geschützte Arten wurden nach örtlicher Überprüfung nicht vorgefunden, da die Fläche aktuell als Spielplatzanlage genutzt und von der Gemeinde regelmäßig gepflegt wurde.

Festlegungen und Empfehlungen zur Grünordnungsplanung wurden im Bebauungsplan (1. Änderung vom 23.01.2024) integriert.

Die Ausführung der vorgegebenen Pflanzungen hat bis spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes in einer geeigneten Jahreszeit (Frühjahr oder Herbst) zu erfolgen.

Die Sträucher/Einzelbäume müssen aus dem Vorkommensgebiet „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ stammen. Zulässig sind weiterhin regionale, alte Obstgehölze. Koniferen/Nadelbäume sind ausdrücklich nicht zugelassen.

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 ylostium*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Bergjohannisbeere (*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.).

Die bestehende Baumreihe auf Flurstück 1349, Gemarkung Kauernhofen (welche sich außerhalb des Baugebietes befindet), gilt als Tabufläche während der Bauphase!

Die konkreten Festsetzungen sind dem Bebauungs- und Grünordnungsplan zu entnehmen.

J Kosten

Zusätzliche Kosten für die öffentliche Erschließung fallen nur für die neu zu errichtenden Grundstücksanschlüsse an. Das Grundstück wird über den bestehenden Wendehammer der Straße „Schustermarter“ erschlossen.

Die für die Gewährleistung der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung auf dem betroffenen Grundstück bzw. im Gebäude erforderlichen Anlagen sind vom künftigen Eigentümer des Baugrundstückes zu tragen.

Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes "Kauernhofen, Nord-West" vom 06.05.1994 bleiben bestehen und sind diesem zu entnehmen. Dieser kann auf der gemeindlichen Homepage unter „Entwicklung“ eingesehen werden oder persönlich beim Markt Eggolsheim zu den Geschäftszeiten im planerischen Bauamt (Zimmer 111) eingesehen, abgeholt oder angefordert werden.

Eggolsheim, den 12.03.2024


Claus Schwarzmann
1. Bürgermeister

