



Markt Eggolsheim

Einbeziehungssatzung Nr. 7 „Bammersdorf Lange Beete (Teilbereich)“

Begründung

22.07.2025

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Erschließung, Stromleitungen
5. Umweltschützende Belange, Grünordnung, Eingriffsregelung
6. Bodenschutz, Altlasten
7. Immissionsschutz
8. Müllabfuhr
9. Wasserwirtschaft
10. Bodendenkmalpflegerische Belange
11. Emissionen aus der Landwirtschaft

1. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bammersdorf des Marktes Eggolsheim im Landkreis Forchheim. Es befindet sich am nord-westlichen Ortsrand von Bammersdorf an dem von der Kreisstraße FO 1 zur Straße „Juraquelle“ abgehenden Weg mit der Bezeichnung „Lange Beete“. Der betroffene Bereich wird bisher landwirtschaftlich (Wiese) genutzt. Im Norden grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an. Zu diesen Flächen erfolgt eine Ortsrandeingrünung durch die Situierung der notwendigen Ausgleichsflächen in den Randbereichen der geplanten Wohnbauflächen.

2. Planungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Erlass der Satzung ist zur Schaffung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige und andere erforderlich.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim für den Gemeindeteil Bammersdorf als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Einbeziehungsbereich schließt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an, ist aus Sicht des Marktes Eggolsheim durch die angrenzende Bebauung geprägt und rundet die vorhandene Bebauung sinnvoll nach Norden ab. Insbesondere durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung verbessert sich die bisherige Situation.

4. Bauflächen, Erschließung

Der zur Bebauung vorgesehene Einbeziehungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 92, 101 und 103, Gemarkung Bammersdorf, mit einer Größe von ca. 2.100 m².



Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Weg Fl.Nr. 86, Gemarkung Bammersdorf im Süden des Plangebiets und über vorhandene und neu zu verlegende öffentliche und private Leitungen mit direktem Anschluss an die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudegestaltung sind erforderlich, um am Ortsrand des dörflich, teils aber auch modern geprägten Ortsteils eine in die Nachbarschaft einfügende Bauweise zu gewährleisten. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die grünordnerische Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die festgesetzte Eingrünung im Norden gewährleistet.

Im nördlichen Bankett des asphaltierten Feldweges verläuft ein **Niederspannungskabel sowie ein 20 kV-Kabel des Bayernwerks** mit einem Schutzzonenbereich von je 0,5 m beiderseits der Trassenachse.

Bayernwerk weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das Kundencenter des Bayernwerks Bamberg, Tel.: 0951/30932-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Weiterhin wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften DGUV-V3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz der Verteilungsanlagen“ bei Grabarbeiten hinweisen. Auskünfte zur Lage der vom Bayernwerk betriebenen Versorgungsanlagen sind zwingend vor Bauausführung online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal ist zu erreichen unter <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>. Ein Lageplan ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

5. Umweltschützende Belange, Grünordnung, Eingriffsregelung

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen, wodurch entsprechende Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind. Der Eingriff wird durch die festgesetzten Ausgleichsflächen auf Privatgrund kompensiert.

6. Bodenschutz

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.



Vorsorgender Bodenschutz:

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

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

7. Immissionsschutz

Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass am nächstgelegenen Wohnhaus (jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm von tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) 34 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern.

Weitere Lärmemissionen gehen von der im Westen vorbeiführenden Kreisstraße FO 1 aus. Aufgrund des vorliegenden Schallschutzgutachtens der Reihenhaussiedlung westlich des Satzungsgebietes, ist davon auszugehen, dass nur eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (59/49 dB(A) Tag/Nacht für Wohngebiete) vorliegt. Vorsorglich wird angeregt, dass die lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräume auf der der Emissionsquelle (Kreisstraße FO 1) abgewandten Seite angelegt werden.

8. Müllabfuhr

Die Müllbehälter sind an der durchgängig befahrbaren Gemeindeverbindungsstraße Drügendorf-Drosendorf, auf dem neu zu errichtenden Mülltonnenabstellplatz bereitzustellen.

9. Wasserwirtschaft

Es ist sicherzustellen, dass oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser keine Gefährdung darstellt.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind folgende Regelwerke zu beachten:
- DWA-A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen).

Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA-A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. LfU-Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).

- DWA-Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
- DWA A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser).



Ein wasserrechtliches Verfahren ist gegebenenfalls durchzuführen.
Bei Grundwasserverunreinigungen ist umgehend das Landratsamt Forchheim zu informieren.

10. Bodendenkmalpflegerische Belange

Das Planungsgebiet liegt auf dem Bodendenkmal D-4-6232-0241 (Siedlung der Metallzeiten sowie Hofwüstung des späten Mittelalters oder der frühen Neuzeit). Daher ist eine denkmalpflegerische Voruntersuchung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen notwendig. Evtl. Funde sind von einem archäologischen Fachbüro zu untersuchen und zu dokumentieren. Auf die Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis mit eventuellen zusätzlichen Auflagen wird ausdrücklich hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023:

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.

11. Emissionen aus der Landwirtschaft

Mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen zu rechnen. Dies ist von den Anwohnern hinzunehmen.

Markt Eggolsheim
-Bauamt-

Huber

