



## **NIEDERSCHRIFT** über die öffentliche

**Sitzung des Marktgemeinderates**

**vom 22. Juni 2023 (17:05 – 21:25 Uhr)  
im Sitzungssaal des Rathauses**

**Vorsitz:**

**3. Bürgermeister Christian Grieb**

**Gremiumsmitglieder:**

**Bemerkung:**

Christian Grieb

Martin Albert

Martin Distler

Dr. Hans-Jürgen Dittmann

Monika Dittmann

Irmgard Heckmann

Dr. Harald Knorr

ab TOP 4, Stellungnahme LRA FO (GB 5)

Arnulf Koy

Johannes Maier

Wolfgang Nagengast

Ulrike Nistelweck

Georg Peßler

Stefan Pfister

Zacharias Zehner

**Entschuldigt sind**

Claus Schwarzmann	entschuldigt am 21.06.2023
Georg Eismann	entschuldigt am 05.06.2023
Josef Arneth	entschuldigt am 22.06.2023
Rudolf Fischer	entschuldigt am 20.06.2023
Agnes Fronhöfer	entschuldigt am 16.06.2023
Frederik Jung	entschuldigt am 13.06.2023
Dr. Reinhard Stang	entschuldigt am 05.06.2023

**Verwaltung**

Oliver Eppenauer	Schriftführer
Stefan Loch	Schriftführer

**Ortssprecher**

Harald Bürger	Ortssprecher	ab TOP 4, P 13
Uwe Mühlmichl	Ortssprecher	

**Weiterhin anwesend:**

Robert Dworschak (Büro BFS +)	Berater	
Thomas Siebenhaar (Projekt Bauart)	Berater	
Markus Marscheider (Projekt Bauart)	Berater	bis 19.00 Uhr
Susanne Lippert (Projekt Bauart)	Beraterin	bis 19.00 Uhr
Johannes Theiler	Presse	bis 19.00 Uhr
Marquardt Och	Presse	bis 19.00 Uhr

## Tagesordnung

### **Öffentliche Sitzung:**

- 1. Eröffnung der Sitzung**
- 2. Wohnbauprojekt am Sportfeld - Vorstellung der aktuellen Planung**
- 3. Wohnbauprojekt am Sportfeld - Antrag der Jungen Bürger Markt Eggolsheim über die Durchführung eines Ratsbegehren**
- 4. 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der beteiligten Bürger, Billigung zur 2. Auslegung**
- 5. Wünsche und Anfragen**

## Öffentliche Sitzung:

### **1. Eröffnung der Sitzung**

#### **Sachverhalt:**

In Vertretung für den Ersten Bürgermeister Claus Schwarzmann eröffnet um 17:00 Uhr 3. Bürgermeister Christian Grieb die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

### **2. Wohnbauprojekt am Sportfeld - Vorstellung der aktuellen Planung**

#### **Sachverhalt:**

Um den Marktgemeinderat und die Bürgerschaft auf den aktuellen Planungsstand zu bringen, der in der Folge auch die Grundlage für den nachfolgenden Abwägungsprozess bildet, stellt Thomas Siebenhaar von Projekt Bauart die aktuelle Planung und die auf Grund der eingegangenen Einwände getätigten Änderungen in Form einer kurzen Präsentation vor.

Die aktualisierten Pläne (Lageplan und Grundriss EG) sowie beispielhafte Visualisierungen anderer gleichartiger Projekte von Projekt Bauart wurden dem Marktgemeinderat vorab mit der Ladung zugestellt.

Im Rahmen des Vortrags von Thomas Siebenhaar nutzt der Marktgemeinderat die Gelegenheit noch offene Fragen zu stellen und diese mit Herrn Siebenhaar zu diskutieren.

### **3. Wohnbauprojekt am Sportfeld - Antrag der Jungen Bürger Markt Eggolsheim über die Durchführung eines Ratsbegehren**

#### **Sachverhalt:**

Mit E-Mail vom 13.06.2023 haben die Jungen Bürger Markt Eggolsheim einen Antrag zur heutigen Sitzung eingereicht. Der Antrag befasst sich mit der Fragestellung, ob der Marktgemeinderat zum eben vorgestellten Wohnbauprojekt ein Ratsbegehren mit noch offener Fragestellung initiieren soll.

Auf den folgenden Seiten ist der Antrag vom 13.06.2023 eingefügt. In der Anlage befindet sich zudem das digitale Originaldokument.



# **Antrag**

## **der Marktgemeinderäte der Jungen Bürger Markt Eggolsheim**

**Martin Albert und Zacharias Zehner**

**13.06.2023**

***Sollen die Bürger entscheiden über das  
Wohnbauprojekt am Sportfeld  
in Eggolsheim?***



Abbildung 1: Dreidimensionale Visualisierung des geplanten Wohnbauprojektes durch die Projekt Bauart WohnInvest GmbH am Sportfeld in Eggolsheim<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Bildnachweis: Gemeinde aktuell (Gemeindezeitung für die Großgemeinde Eggolsheim, mit Amtsblatt) vom 06.04.2023

## Position der Marktgemeinderäte der Jungen Bürger Markt Eggolsheim

Den Marktgemeinderäten der Jungen Bürger Markt Eggolsheim ist bewusst, dass das geplante Wohnbauprojekt am Sportfeld in Eggolsheim an einer exponierten Stelle liegt. Sowohl in Bezug auf die direkt angrenzenden Sportanlagen als auch in Bezug auf die bestehende Bebauungssituation im Umfeld sowie den ortsbildprägenden Standort allgemein werden besondere Anforderungen an den Projektentwickler Projekt Bauart WohnInvest GmbH gestellt. Viele dieser Anforderungen wurden bereits durch die Projekt Bauart WohnInvest GmbH planerisch berücksichtigt und entgegenkommend umgesetzt. Für die Marktgemeinderäte der Jungen Bürger Markt Eggolsheim überwiegen insofern die Vorteile des Wohnbauprojektes die Nachteile. Mit dem geplanten Wohnbauprojekt am Sportfeld in Eggolsheim lässt sich zum einen bezahlbarer Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen in der Gemeinde in einer modernen und hochwertigen Architektur schaffen und zum anderen für den Markt Eggolsheim gleichzeitig wichtige Geldeinnahmen zugunsten anderer gemeindlicher Projekte generieren.

## Wahrnehmung der Stimmung in der Bürgerschaft

Mit zunehmendem Planungsfortschritt beim Wohnbauprojekt am Sportfeld wurde in den letzten Monaten die Zahl an kritischen Stimmen in der Bürgerschaft immer größer. Dies spiegelt sich u. a. auch in der Anzahl und Qualität der Einwendungen im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens wider. Die Befürchtungen in der Bürgerschaft sind trotz aller Bemühungen des Projektentwicklers Projekt Bauart WohnInvest GmbH groß, speziell im Hinblick auf die Wirkung auf das Ortsbild und möglicher Konflikte auf den Sportbetrieb. Anders als bei der Abwägung der Marktgemeinderäte der Jungen Bürger Markt Eggolsheim überwiegen für viele Bürgerinnen und Bürger in der Abwägung die Nachteile des Projektes die Vorteile.

## Idee: Durchführung eines Bürgerentscheides

Zur aktuell vorliegenden 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Wohnbauprojekt am Sportfeld ist die bevorstehende Entscheidung grundlegend. Um diese wichtige und zukunftsweisende Entscheidung für die gesamte Gemeinde auf ein breitestmögliches Fundament zu stellen, wird mit dem vorliegenden Antrag vorgeschlagen, die Möglichkeiten für die Durchführung eines Bürgerentscheides – initiiert durch ein Ratsbegehren – zu prüfen. Über dieses basisdemokratische Instrument hätten alle Bürgerinnen und Bürger der Marktgemeinde Eggolsheim die Möglichkeit zur Mitentscheidung bei dieser wichtigen und verantwortungsvollen Weichenstellung für die Gesamtgemeinde.

Mit einem Bürgerentscheid könnten folgende weitere Vorteile einhergehen: Sowohl Befürworter als auch Kritiker des Wohnbauprojektes am Sportfeld sind im Vorfeld gleichermaßen dazu gezwungen, die Argumente pro bzw. contra auf sachlicher Ebene auszutauschen und öffentlich zu diskutieren. Mit Blick auf vergangene Bürgerentscheide lässt sich feststellen, dass das abschließende Abstimmungsergebnis bei allen Beteiligten auf Akzeptanz gestoßen ist und die demokratische Mehrheitsentscheidung durch Befürworter und Kritiker zugleich anerkannt wurde. Diese Tatsache könnte sich auch positiv auf das Wohnbauprojekt am Sportfeld in Eggolsheim des Projektentwicklers Projekt Bauart WohnInvest GmbH auswirken und diesem maßgebend die erforderliche Planungssicherheit für das Projekt liefern.

Als Termin für die Durchführung eines Bürgerentscheides könnte sich eine Zusammenlegung mit der Landtags- und Bezirkswahl in Bayern am 08.10.2023 anbieten. Dieser Abstimmungstermin würde zum einen genügend Vorlaufzeit zur Organisation des Bürgerentscheides durch die Gemeindever-

waltung mitbringen und zum anderen auch ausreichend Zeit für die politische Diskussion einräumen. Weiterhin wäre durch die Terminzusammenlegung mit der Landtags- und Bezirkswahl in Bayern auch beim Bürgerentscheid mit einer hohen Wahlbeteiligung zu rechnen, was letztlich ein repräsentatives Abstimmungsergebnis versprechen könnte. Zudem ließen sich mit der Zusammenlegung Synergieeffekte im Hinblick auf Organisation und Durchführung nutzen, nachdem für die Landtags- und Bezirkswahl ohnehin beispielsweise Wahllokale und Wahlhelfer\*innen erforderlich sind.

### Ziel des vorliegenden Antrages

Der vorliegende Antrag der Marktgemeinderäte der Jungen Bürger Markt Eggolsheim zielt darauf ab, die Möglichkeit zur Durchführung eines Bürgerentscheides im Zusammenhang mit dem geplanten Wohnbauprojekt am Sportfeld einschließlich der Vor- und Nachteile im Marktgemeinderat zunächst grundsätzlich zu diskutieren.

Nach einer eingehenden Prüfung und Bewertung der Möglichkeiten durch die Gemeindeverwaltung wäre im Weiteren zu erörtern, über welche Fragestellung in einem Bürgerentscheid abgestimmt werden könnte. So wäre z. B. eine Variante, den konkreten Planentwurf des Projektentwicklers Projekt Bauart WohnInvest GmbH zur Entscheidung zu stellen. Eine weitere Variante könnte sein, eine wohnbauliche Nutzung der Flächen am Sportfeld allgemein, also beispielsweise auch mit Einfamilienhäusern zur Abstimmung zu stellen. Eine dritte Möglichkeit könnte z. B. auch sein, die Flächen am Sportfeld als mögliche zukünftige Erweiterungsfläche für die Sportstätten vorzuhalten und eine Bebauung gänzlich auszuschließen.

Im Anschluss an die Diskussion und Klärung der Grundsatzfragen könnte durch den Marktgemeinderat in einer der nächsten Sitzungen im Sinne eines Ratsbegehrens der Beschluss gefasst werden, allen Bürgerinnen und Bürgern der Marktgemeinde die Verantwortung zur Entscheidung über das Wohnbauprojekt am Sportfeld in Eggolsheim zu übertragen.

### Einschätzung der Verwaltung zum Antrag:

- Grundsätzlich ist der Marktgemeinderat für die Abwägung in dieser Sache und für die Entscheidung zuständig und gewählt.
- Die bislang notwendigen und immer einstimmig gefassten Beschlüsse im Gremium lassen keinen Anlass dafür erkennen, dass im Marktgemeinderat selbst große Diskussionen oder Zweifel (weder bei der Notwendigkeit noch bei der gestalterischen Ausführung) vorhanden wären.
- Die Beschlusslage über Verwendung und Verwertung des Grundstückes ist ebenfalls klar (u.a. Beschluss in der Klausurtagung).
- Aus der Bürgerschaft kommen zwar kritische Beiträge jedoch im begrenzten Rahmen (insgesamt 31 schriftliche Einwände aus der Bürgerschaft, teilweise mehrfach unterschrieben, so dass 127 Einwände zu werten sind). Viele Einwände sind gleichlautend formuliert und mit z.T. nicht den Fakten entsprechenden Informationen als Grundlage. Für die Initiative eines gab es bislang noch keine Anzeichen.
- Ein Ratsbegehren unter diesen Bedingungen würde die Frage aufwerfen: Wie handelt der Marktgemeinderat bei künftig zu entscheidenden größeren Projekten? Ab welchem Diskussionsgrad in der Bürgerschaft oder ab welcher Bedeutung wird ein Ratsbegehren mit Bürgerentscheid vorgeschaltet? *Beispiel: Kein Ratsbegehren in Sachen Windkraft - obwohl wesentlich bedeutender für die gesamte Marktgemeinde und ebenfalls scharf in der Diskussion.*

- Die Durchführung eines Ratsbegehrens mit Bürgerentscheid kostet Zeit und Geld (ca. 20.000 €).

Die Verwaltung sieht auf Grund der voraufgeführten Argumente keinen Anlass für die Initiative eines Ratsbegehrens. Der Beschlussvorschlag ist aber dennoch im Sinne des Antrags der Jungen Bürger Markt Eggolsheim formuliert.

Im weiteren Sitzungsverlauf wird über den Antrag der Jungen Bürger im Marktgemeinderat kurz diskutiert und Argumente über das Für und Wider eines möglichen Ratsbegehrens ausgetauscht.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, dem Antrag der Jungen Bürger Markt Eggolsheim zu entsprechen und ein Ratsbegehren zu initiieren.

Die Initiatoren sollen bis zur kommenden Sitzung die Fragestellung ausformulieren und dem Gremium vorlegen, welches dann final über diese entscheidet. Die Fragestellung ist vorab über die Verwaltung mit der Rechtsaufsicht abzuklären. Ebenso die Möglichkeit der Durchführung des vorgeschlagenen Termins parallel zur Landtags- und Bezirkswahl am 08.10.2023.

### **Abstimmungsergebnis: 2 : 11**

#### **4. 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der beteiligten Bürger, Billigung zur 2. Auslegung**

### **Sachverhalt:**

**2. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SPORT- UND FREIZEIT-ANLAGEN", MARKT EGGOLSHEIM, LANDKREIS FORCHHEIM**

**Beschlüsse zu den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Frist für das Beteiligungsverfahren endete am 15.05.2023.  
Die Planung lag vom 13.04.2023 bis einschließlich 15.05.2023 öffentlich aus.

#### **1. Träger öffentlicher Belange**

#### **1. Folgende Fachstellen haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Stellungnahmen abgegeben und werden daher nachfolgend beschlussmäßig nicht behandelt:**

4	Staatliches Bauamt	96047 Bamberg
8	Amt für ländliche Entwicklung Ofr.	96047 Bamberg
10	Deutsche Telekom AG, T-Com	96052 Bamberg
14	BUND Naturschutz Bayern	91301 Forchheim
15	Pfarramt St. Martin Eggolsheim	91330 Eggolsheim
16	Evang. Luth. Christuskirche Forchheim	91301 Forchheim
17	ZV Wasserversorgung Eggolsheimer Gruppe	91330 Eggolsheim
18	ZV Abwasserbeseitigung Eggolsheim-Hallerndorf	91330 Eggolsheim
19	Landesbund für Vogelschutz	95448 Bayreuth



20	Allianz Regnitz-Aisch e.V.	96146 Altendorf
27	Markt Heiligenstadt	91332 Heiligenstadt
28	Gemeinde Unterleinleiter	91364 Unterleinleiter
29	Gemeinde Weilersbach	91365 Weilersbach

**2. Nachfolgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Bedenken, Anregungen oder Einwände zum BBP vorgebracht:**

- 3 Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Bamberg, Stellungnahme vom 03.05.2023
- 6 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bamberg, Stellungnahme vom 24.04.2023
- 7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg, Stellungnahme vom 14.04.2023
- 11 Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern, Bayreuth, Stellungnahme vom 04.05.2023
- 13 Bayerischer Bauernverband, Forchheim, Stellungnahme vom 11.05.2023
- 22 Gemeinde Altendorf, Stellungnahme vom 16.05.2023
- 23 Markt Buttenheim, Stellungnahme vom 21.04.2023
- 24 Stadt Ebermannstadt, Stellungnahme vom 22.05.2023
- 25 Stadt Forchheim, Stellungnahme vom 24.04.2023
- 26 Gemeinde Hallerndorf, Stellungnahme vom 04.05.2023

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahmen bzw. die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmung: 13 : 0**

**3. (1) Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, Bayreuth vom 19.04.2023**

gegen die o.a. Bauleitplanung des Marktes Eggolsheim werden weiterhin keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Wir bitten jedoch um Berücksichtigung der in Anlage beigefügten Hinweise aus baurechtlicher Sicht.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: [poststelle@reg-ofr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de).

### **Stellungnahme SG 32**

Die Angabe des § 1 Abs. 4 BauNVO unter Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und auf Seite 5 der Begründung ist durch § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO zu ersetzen.

Die Beurteilung, die genaue Festlegung und die Formulierung der Festsetzungen zum Immissionsschutz sollte mit dem LRA FO – Immissionsschutz – abgestimmt werden.

In der Begründung fehlen zumindest kurze Aussagen zur Anbauverbotszone und zur Anbaubeschränkungszone nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG und Art. 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG betreffend die Kreisstraße FO5. Diese Zonen sind auch in der Planzeichnung kenntlich zu machen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass eine Straße nicht gleichzeitig als Kreis- und Ortsstraße gewidmet sein kann. Die Ausführungen in der Begründung hierzu erscheinen deswegen widersprüchlich.

Die Satzung muss vor der Bekanntmachung ausgefertigt werden. Wir regen an, dies in auch in den Verfahrensvermerken der Planzeichnung zu dokumentieren und verweisen insofern auf Anhang A (S. 217) der Planungshilfen für die Bauleitplanung (p 20/21).

Sollten die Darstellungen des Flächennutzungsplans des Marktes Eggolsheim von der hiesigen Planung abweichen, ist dieser im Wege der Berichtigung anzupassen, vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Ansonsten bestehen seitens des SG 32 keine weiteren Anregungen/Hinweise.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Unterlagen werden in der üblichen Form nach Abschluss des Verfahrens übermittelt.

Der erwähnte BauNVO-§ wird in den verbindlichen Festsetzungen und der Begründung wie angeregt ersetzt.

Das Landratsamt Forchheim inkl. der Abteilung Immissionsschutz wurde am Verfahren beteiligt, die Abwägung erfolgt an entsprechender Stelle.

Die fehlenden Aussagen zur Bauverbots- und Baubeschränkungszone werden im Plan inkl. verbindlichen Festsetzungen sowie in der Begründung ergänzt. Gemäß zuletzt erfolgten Abstimmungen mit dem LRA, Abt. Straßenverkehrsbehörde wird die Planung dahingehend geändert, dass hinsichtlich der Bauverbotszone das zuletzt geforderte Abstandsmaß von 7,50 m zwischen Fahrbahnrand und geplanten Gebäuden eingehalten wird.

Die Kreisstraße wird zur Ortsdurchfahrt durch die Festlegung der OD abgegrenzt. Dies gilt allerdings nur für die Kreisstraße FO 5, die in die "Forchheimer Straße" übergeht. In den Ortsplänen ist der Straßenname "Am Sportfeld" aber auch für den Bereich der Kreisstraße hinterlegt, da die Anwesen 1 und 4 eine Postadresse benötigen. Die gleichzeitige Bezeichnung von Kreisstraße FO 5 und Ortsstraße "Am Sportfeld" entspricht in diesem Bereich somit den Tatsachen. Alle Beschreibungen bleiben daher unverändert.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgt wie üblich vor der Bekanntmachung. Die Verfahrensvermerke entsprechen bereits dem in den Planungshilfen aufgeführten Stand.

Aufgrund der erforderlichen Anpassungen der Flächen-Darstellungen wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zeitgleich mit den abschließenden Planfassungen nach Fassung des Satzungsbeschlusses vorgelegt und bereitgehalten.

**Abstimmung: 13 : 0**

#### **4. (2) Stellungnahme des Landratsamtes Forchheim vom 17.05.2023**

zu dem im Betreff genannten Bauleitplanverfahren erhalten Sie anbei folgende Stellungnahmen:

- FB 52 Tiefbau
- GB 5 Kreisbaumeister
- FB 32 Straßenverkehr
- FB 41 Bauamt

##### **FB 52 Tiefbau:**

###### **FB 52:**

- 1) Die gemäß Art. 23 (1) BayStrWG vorgesehene Anbauverbotszone von 15 m wird unterschritten. Eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 (2) kann erteilt werden.
- 2) Der Mindestabstand vom Rand der befestigten Fahrbahn muss bei dem geplanten Bauvorhaben für den weitest gegen die Kreisstraße FO 5 vorspringenden Gebäudeteil 8,00 m betragen. Dieses Maß gilt auch für die geplanten Parkplätze.
- 3) Für die Maßnahme wird gemäß Art. 18 BayStrWG die Sondernutzungserlaubnis erteilt. Die Sondernutzungserlaubnis ist gemäß Art. 19 BayStrWG gebührenfrei.
- 4) Die beiden Zufahrten zur Kreisstraße FO 05 dürfen nur über die im Bebauungsplan dargestellten Erschließungsstraßen erfolgen.  
Dabei gilt für die westliche Zufahrt, dass nicht auf die Kreisstraße FO 05 eingefahren werden darf (Stichwort Einbahnstraßenregelung, siehe hierzu Anlage 01).
- 5) Ein Linksabbiegestreifen ist nicht erforderlich. Die entsprechenden Unterlagen / Nachweise liegen mittlerweile vor. Ebenfalls sind die Schleppkurven nachgewiesen.
- 6) Weitere direkte Zufahrten dürfen zur Kreisstraße FO 05 nicht angelegt werden.
- 7) Die beiden Parkplätze mit den Nummern 1 und 14 müssen entfallen, da hier die Gefahr besteht beim Ausparken auf den Geh- und Radweg zu gelangen und so diese Verkehrsteilnehmer zu gefährden.
- 8) Die Einmündungen der Erschließungsstraßen in die Kreisstraße FO 05 sind straßenmäßig zu befestigen und auf einer Länge von mindestens 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße mit einem staubfreien Belag zu versehen. Die Radien der Einmündungsstellen müssen mindestens  $R = 10,0$  m betragen.
- 9) Die bereits im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder (auch für die Radfahrer) an der Einmündung der östlichen Erschließungsstraße in die Kreisstraße FO 05 sind von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln und sonstigen Gegenständen, die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße überschreiten, freizuhalten.

- 10) Die Einfriedung ist längs der Kreisstraße FO 05 lückenlos zu errichten, wobei das Maß von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante der Kreisstraße FO 05 nicht überschritten werden darf.
- 11) Die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsstraßen sind so herzustellen, dass weder Oberflächenwasser der Kreisstraße FO 05 zugeleitet, noch der Wasserabfluss der Kreisstraße, sowie der angrenzenden Grundstücke beeinträchtigt werden kann. Gegebenenfalls sind an der Einmündung Einlaufschächte anzubringen.
- 12) Die Höhenlage der Erschließungsstraße ist der Höhenlage der Kreisstraße FO 05 so anzupassen, dass die Längsneigung der Erschließungsstraße auf 20 m ab Fahrbahnrand der Kreisstraße 1,5 % nicht übersteigt.
- 13) Für alle Schäden, die dem Landkreis Forchheim im Zusammenhang mit den Bauarbeiten entstehen, haftet der Bauherr, der die Arbeiten so durchzuführen hat, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt wird.
- 14) Der Antragsteller ist verpflichtet, die Straßen während der Ausführung der Bauarbeiten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Die verursachten Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.
- 15) An den bestehenden Entwässerungsanlagen der Kreisstraße FO 05 dürfen keine Änderungen vorgenommen werden.
- 16) Der Wasserabfluss der Kreisstraße FO 05 muss stets gewährleistet sein.
- 17) Sowohl der Beginn, als auch die Beendigung der Bauarbeiten ist der Straßenbauverwaltung anzuzeigen.
- 18) An den Einmündungen der Erschließungsstraßen in die Kreisstraße sind längs der Kreisstraße FO 05 5-zeilige Großsteinpflastermulden anzulegen.
- 19) Vor Verkehrsübergabe der neuen Erschließungsstraßen ist bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde in Absprache mit dem Tiefbauamt die Anordnung der Verkehrsbeschilderung zu beantragen.
- 20) Vorstehende Auflagen müssen vor Verkehrsübergabe der Erschließungsstraßen erfüllt sein.
- 21) Evtl. notwendige Verkehrssperrungen sind rechtzeitig in Absprache mit dem Tiefbauamt bei der Verkehrsbehörde am Landratsamt Forchheim, FB 32 zu beantragen.
- 22) Die durch den Bau der Erschließungsstraßen anfallenden Kosten, sowie die Kosten für notwendige Ausbauarbeiten an der Kreisstraße FO 05, trägt der Antragsteller.
- 23) Sämtliche dem Straßenbaulastträger durch das geplante Bauvorhaben entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers.

Anlage : Lageplanausschnitt M 1:500 als Anlage 01





### **Beschluss:**

#### FB 52 Tiefbau:

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Planung wird dahingehend geändert, dass die erforderlichen Mindestabstände zum Fahrbahnrand der Kreisstraße mit 7,50 m gemäß der zuletzt mit dem LRA abgestimmten Anforderungen eingehalten werden. Die Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden ebenfalls entsprechend angepasst, so dass die bisherigen Nummern 1 und 14 entfallen.

Die Zufahrts- und Ausfahrtsbereiche werden beachtet und wurden im Bebauungsplan anhand entsprechender Symbole eingetragen. Zusätzlich ist ein Planeinschnitt über die Zu- und Abfahrten sowie die grundstücksinterne Durchfahrt weiterhin Planungsbestandteil.

Die Festsetzungen zu den Sichtflächen sind bereits Bestandteil der verbindlichen Festsetzungen unter Pkt. A 15.3. Die Auflagen zu Einmündung, Befestigungen, Entwässerungseinrichtungen etc. werden im Rahmen der Tiefbauplanungen sowie im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

**Abstimmung: 13 : 0**

## **GB 5 Kreisbaumeister:**

**Der Bebauungsvorschlag für das südöstliche Nebengebäude mit einer zulässigen Höhe von 3,80m und einer Längenausdehnung von ca. 100 m ist vermutlich schon der geschlossenen Bauweise zuzuordnen. (offene Bauweise, maximale Länge = 50 m)**

**Es wird zwar von einer Verkürzung der Abstandsflächen gesprochen und auf die Baugrenzen Bezug genommen, - jedoch wie sind die Abstandsflächen der Gebäude untereinander geregelt? z.B. 2,50m zum „geschlossenen“ Nebengebäude? Ist das bereits ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, oder können hier noch eigene Grundstücke geschaffen werden, welche das Abstandsrecht betreffen könnten.**

---

Anlagen: keine

## **Beschluss:**

### GB 5 Kreisbaumeister:

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. An der offenen Bauweise wird festgehalten. Gleichzeitig wird ein Bezug auf § 22 Abs. 4 BauNVO hergestellt, wonach die Gebäudelänge von 50 Meter im Einzelfall überschritten werden darf. Die verbindlichen Festsetzungen unter Pkt. A 3.1.1 sowie die Begründung werden dahingehend ergänzt.

In diesem Zusammenhang wird für den südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets eine Baulinie festgesetzt, auf dem zum einen die Ostseite des südlichen Gebäudes ("Gebäude 4"), zum anderen die Südfassade des Nebengebäudes errichtet werden soll. Die verbindlichen Festsetzungen und die Begründung werden dahingehend überarbeitet.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird zudem am Westrand des Plangebietes die Kubatur der westlichen Gebäude angepasst. Hierbei wird das ursprüngliche westliche Gebäude in zwei Gebäudeteile aufgeteilt. Die Geschossigkeit wurde auf zwei Vollgeschosse reduziert. Städtebaulich wurde hierbei der Flächenverbrauch reduziert sowie die Durchlüftung der Gebäude optimiert. Die grundstücksinternen Abstandsflächen der Gebäude untereinander werden bezogen auf die sog. 0,4-H-Regelung gem. BayBO eingehalten. Eine entsprechende Ausführung wird in den verbindlichen Festsetzungen unter Pkt. A 3.3 aufgeführt, der Sachverhalt wird zudem in der Begründung dezidiert dargestellt.

Die Planunterlagen und verbindlichen Festsetzungen mit Begründung werden außerdem inkl. der Neuberechnung der Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der Ergänzung einer Nutzungsabtrennung zwischen dem westlichen Bereich des WA (II Geschosse als Maximum festgelegt) und dem östlichen Bereich (III Geschosse als Maximum) überarbeitet.

Es handelt sich um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, allerdings sollen die im Bebauungsplan eingetragenen vorgeschlagenen Gebäude auch so umgesetzt werden. Im Rahmen der Bauphase können sich aber noch Anpassungen ergeben, prinzipiell sind aber die Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten.

**Abstimmung: 14 : 0**

## **FB 32 Straßenverkehr:**

Die Erschließungsstraße muss insbesondere auch in den Einmündungsbereichen u.a. im Hinblick auf Befahrbarkeit und Sicht den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen.

Zudem ist die Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge (Fahrspurbreite usw.) zu berücksichtigen.

Die Zufahrt zu den Stellplatzanlagen muss ebenfalls den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen entsprechen. Eine Fahrbahnbreite ist noch anzugeben. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine Fahrbahnbreite von ca. 3 m aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht ausreichend ist. Begegnungsverkehr eines PKWs mit einem Fußgänger insbes. auch mit einer mobilitätsbehinderten Person (siehe hierzu auch RASt 06) ist sicherzustellen.

Bei der Ausfahrt aus den Stellplätzen 1 und 14 besteht die Gefahr, dass zum Ausparken rückwärts auf den Geh- und Radweg gefahren wird. Diese Stellplätze müssen deshalb entfallen, es sei denn es kann der Nachweis erbracht werden, dass der Geh- und Radweg nicht zum Rangieren benötigt wird.

Die Sichtflächen im Bereich der Einmündungen sind einzuhalten. Die Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen deshalb nicht höher als 80 cm sein.

Im Übrigen gehen wir davon aus, dass die erforderlichen Schleppkurven vom Antragsteller geprüft wurden und ausreichend sind.

## **Beschluss:**

### FB 32 Straßenverkehr:

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Erschließungsstraße entspricht den Anforderungen, auch für die erwähnten Rettungsfahrzeuge. Die Zufahrt zu den Stellplatzanlagen wird wie angeregt bemaßt.

Im Bereich der grundstücksisernen Durchfahrt sind ansonsten ausreichende Fahrbahnbreiten vorgesehen. Dies gilt auch hinsichtlich der Schleppkurven, die dem weiterhin enthaltenen Planeinschnitt entnommen und nachvollzogen werden können.

Hinsichtlich der Stellplätze wird auf den Abwägungsvorgang zum Fachbereich 52 - Tiefbau - verwiesen. Die Stellplätze im WA werden entsprechend angepasst, so dass die bisherigen Nummern 1 und 14 entfallen.

Die Festsetzungen zu den Sichtflächen sind bereits Bestandteil der verbindlichen Festsetzungen unter Pkt. A 15.3.

## **Abstimmung: 14 : 0**

## **FB 41 Bauamt:**

In den textlichen Festsetzungen zur Baugrenze (Abschnitt A, Nr. 3.2) wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich ein abweichendes Abstandsflächenrecht gelten soll. Dennoch wird auf Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO verwiesen. Dieser regelt aber den Standardfall. Soweit eine abweichende Regelung gelten soll, wäre aus unserer Sicht Art. 6 Abs. 5 Satz 2 (ggf. mit Satz 3) BayBO die richtige Rechtsgrundlage. In der Begründung des Bebauungsplans befindet sich unter Nr. 4 der gleiche Wortlaut.

Auch außerhalb des Geltungsbereichs der geplanten Änderung stimmen die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans nicht mehr mit den vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen und Nutzungen überein. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sollte daher erweitert werden. Für das bestehende Schützenheim und die geplante Bundeskegelbahn könnten dann beispielsweise ebenfalls Baufelder vorgesehen werden.

## **Beschluss:**

### FB 41 Bauamt:

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Im Rahmen erfolgter Planänderungen wird Pkt. 3.2 der verbindlichen Festsetzungen (aufgrund Anpassungen fortan Pkt. A 3.3) entsprechend geändert. Es gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO. 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). Zudem wird als abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, bei der die Gebäudelänge im Einzelfall 50 Meter überschreiten darf (Pkt. A 3.1.1 der Verbindlichen Festsetzungen). Die vorstehenden Sachverhalte werden in der Begründung zudem dezidiert erläutert.

Hinsichtlich der Flächen südlich des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes verweist der Marktgemeinderat auf den bereits im Bebauungsplan-Verfahren zur 1. Änderung gefassten Beschluss, der weiterhin gilt:

Gemäß den Angaben des Landratsamtes Forchheim in einer E-Mail vom 01.07.2021 ist für die genannten Bereiche keine Bebauungsplan-Änderung erforderlich. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Süden wird somit nicht vollzogen.

Zudem existiert eine vom LRA Forchheim erlassene bestehende Baugenehmigung für den Bau der Bundeskegelbahn in diesem Bereich, was unterstreicht, dass keine entsprechende Erweiterung notwendig ist.

**Abstimmung: 14 : 0**

### **FB 42 Naturschutz:**

Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege werden keine Einwendungen bzw. Bedenken erhoben.

Dem Markt Eggolsheim wird empfohlen, an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs zur teilweisen Kompensation des durch Umsetzung der Planung erfolgenden umfangreichen Verlusts an naturnahen Gehölzstrukturen ein Pflanzgebot für eine fünf Meter breite Heckenstruktur aus standortheimischen Laubgehölzen bauplanungsrechtlich festzusetzen.

## **Beschluss:**

### FB 42 Naturschutz:

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Flächen an der südlichen Grenze des Plangebietes wurden lediglich zur Berichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplans an dieser Stelle in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Ausweisung einer Hecke am Südrand der "Flächen für Sport- und Spielanlagen / Tennisanlage" ist aufgrund der Nutzung der Flächen durch den Sportverein nicht möglich und auch nicht beabsichtigt.

Die Ausweisung einer Hecke am Südrand der "Flächen für Landwirtschaft" ist nicht sinnvoll und ebenfalls nicht beabsichtigt, da sich am südlichen Anschluss weitere landwirtschaftliche Flächen befinden und sich diese Hecken sonst etwa in der Mitte der von Norden nach Süden verlaufenden Grundstücke befinden würden.

**Abstimmung: 14 : 0**

#### **FB 44 Immissionsschutz:**

- 2.4. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

##### **Rechtsgrundlage**

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. 03 1998  
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. 07 1999  
Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU Boden und Altlasten) vom 03. 12. 2001

##### **Bodenschutz**

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Sollten der Gemeinde jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt Erkenntnisse vorliegen, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim zu informieren.

##### **Hinweise für den Bauleitplan**

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

- 2.5. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

##### **Rechtsgrundlage**

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 Teil 1 (Ausgabe Juli 2002) mit dem zugehörigen Beiblatt 1, nach Maßgabe der Bekanntmachung des BayStMI – Vollzug des Baugesetzbuches und des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau vom 3. August 1988 ( Nr. II B 8-4641.1-001/87 ) – zur Anwendung empfohlen.

##### **Sachverhalt**

Der Bebauungsplan „Sport- und Freizeitanlagen“ soll geändert werden. Der in der nordwestlichen Ecke befindliche Parkplatz soll für (gefördertes) Wohnen umgewidmet werden. Die südlich davon angrenzenden sechs Tennisplätze sollen auf die tatsächlich vorhandenen drei Plätze reduziert werden. Die Wohnbaufläche soll nach Westen hin erweitert werden und über eine Grünanlage an das bestehende Wohngebiet „Süd V“ angeschlossen werden.

Das Planvorhaben ist von Norden her durch Verkehrslärm durch die Kreisstraße FO 5 und von Osten und Süden her durch Lärm von verschiedenen Sportanlagen tangiert. Es liegt ein Schallschutzgutachten der BFS+ GmbH vom 28.03.2023 vor.

### Darstellung und Bewertung der Immissionssituation

Die Errichtung von Wohnungen am vorgesehenen Standort ist aus Sicht des Immissionsschutzes als problematisch zu erachten, da von drei Seiten Lärmimmissionen einwirken. Im Vorfeld gab es mehrere Besprechungen und Entwürfe des schalltechnischen Gutachtens. Da der Markt Eggolsheim aus städtebaulichen Gründen eine Nachverdichtung mit Wohnnutzung erreichen will, wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen entwickelt, die den Anforderungen des Schallschutzes Rechnung tragen.

Die Eingangsdaten für das schalltechnische Gutachten sind plausibel und bilden die aus Sicht des Immissionsschutzes ungünstigste Situation ab. Die einzelnen Rechengänge können nicht überprüft werden. Die Richtigkeit liegt im Verantwortungsbereich des Gutachters.

Bei Verkehrslärm können Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch passive Schallschutzmaßnahmen, ggf. in Ergänzung durch den Einbau schallgedämmter mechanischer Lüftungsanlagen gemindert werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan unter Nr. 15.2.1 sind geeignet, die Immissionsproblematik zu lösen.

Notwendige Nachweise sind bei Bedarf durch den Markt Eggolsheim vom Bauherrn anzufordern.

Die von den Sportanlagen verursachten Lärmimmissionen werden durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand an Gebäude 3 und das Nebengebäude am südlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes) und passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) in Ergänzung durch den Einbau schallgedämmter mechanischer Lüftungsanlagen gemindert. Die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan unter Nr. 15.2.2 sind grundsätzlich geeignet. Ob die passiven Schallschutzmaßnahmen in Kombination mit der Lüftungsanlage einer ggf. durchzuführenden gerichtlichen Überprüfung standhalten, kann nicht garantiert werden.

Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand an Gebäude 3 und das Nebengebäude am südlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes) müssen in den entsprechenden Abmessungen vor Bezug der Wohnungen vollumfänglich errichtet sein.

Besondere Ereignisse und Veranstaltungen aller Sportanlagen dürfen als sogenannte „seltene Ereignisse“ an nicht mehr als 18 Kalendertagen im Jahr stattfinden. Es ist mit den Sportvereinen verbindlich zu vereinbaren, dass dies gewährleistet ist.

Die Nutzung der Stellplätze innerhalb des allgemeinen Wohngebietes durch die Anwohner führt während der Nachtzeit teilweise zu einer deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (siehe Schallschutzgutachten Nr. 6.4). Auch kurzzeitige Geräuschspitzen, verursacht durch Türen- oder Kofferraumschließen, dürften an einigen Immissionsorten zu hoch ausfallen. Nach Ausführungen der bayerischen Parkplatzlärmstudie könnte dies auf Planungsmängel im Bereich des Immissionsschutzes hinweisen. Andererseits führt die aus Gründen des sparsamen Umgangs mit zu versiegelnden Flächen notwendige verdichtete Bebauung aufgrund der einschlägigen Regelungen zur erforderlichen Anzahl von Stellplätzen immer zu einer entsprechend hohen Anzahl von wohnungsnahen Stellplätzen, die Immissionsprobleme verursachen können. Die Ausführungen dazu in der Begründung zum Bebauungsplan und der Hinweis unter C 17 dürften allerdings nicht ausreichen, um eine sachgerechte Abwägung zu dokumentieren. Die Immissionssituation kann verbessert werden, wenn an den Stellen mit hohen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für den Spitzenpegel zum Wohnhaus hin geschlossene Carports vorgesehen werden.



Lichtimmissionen ausgehend von den Flutlichtmasten der Sportanlagen können zu Beeinträchtigungen im Wohngebiet führen. Die Lichtquellen sind grundsätzlich so einzustellen, dass nur die entsprechende Sportfläche beleuchtet wird. Bei herkömmlichen Leuchtmitteln kann dies durch den Neigungswinkel und das Anbringen und Einstellen von Blenden erreicht werden. Bei modernen LED-Varianten können einzelne LED-Segmente separat so ausgerichtet werden, dass eine Belästigung der Nachbarschaft vermieden wird. Sollte sich herausstellen, dass das Wohngebiet durch die Flutlichtanlagen durch Raumaufhellung und Blendwirkung beeinträchtigt ist, muss an den betroffenen Flutlichtmasten nachgebessert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll geprüft werden, ob eine Notwendigkeit dafür besteht.

#### Festsetzungen für den Bauleitplan

**Die Lärmschutzwand an Gebäude 3 und das Nebengebäude am südlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes müssen spätestens bei Bezug der Wohnungen fertiggestellt sein.**

#### **Beschluss:**

##### FB 44 Immissionsschutz:

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. In die verbindlichen Festsetzungen wird zusätzlich ein Hinweis aufgenommen, dass die erforderliche Lärmschutzwand vor dem Bezug der Wohnungen errichtet sein muss.

Eine verbindliche Vereinbarung zwischen dem Markt Eggolsheim und dem Sportverein zu den sog. "seltenen Ereignissen" ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens. Der Marktgemeinderat teilt jedoch mit, dass nach entsprechenden Recherchen der Verwaltung die Zahl der seltenen Ereignisse in den letzten 7 Jahren regelmäßig unter 5 lag. Die Gemeinde hat als Genehmigungsbehörde zudem bei Festivitäten über das Gaststätten-, Verkehrsrecht oder über die Veranstaltungsgenehmigungen nach LStVG jederzeit die Möglichkeit bei genehmigungspflichtigen Veranstaltungen Auflagen in die jeweiligen Bescheide mit aufzunehmen, die der Forderung des Immissionsschutzes Rechnung tragen. Auf dieser Basis können im Bedarfsfall Veranstaltungen auch untersagt werden. Ansonsten wird auf den Regelbetrieb verwiesen, der auch Jugendturniere und Punktspiele mit abbildet, was ebenfalls im Rahmen der *Worstcase*-Annahmen bei den durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen erfolgte.

Von den erwähnten lärmtechnischen Auswirkungen der künftigen PKW-Stellplätze auf dem Grundstück der Wohnanlage sind alle Käufer/Mieter in gleichem Maße betroffen. Moderne Wohnverhältnisse erfordern wohnungsnahе Stellplätze. Es ist schwer vorzustellen, dass die Profiteure der Stellplätze diese selbst rechtlich angreifen. Zudem ist die geringe Belästigung durch die Parkplatzanlage aus Sicht des Marktgemeinderates zumutbar. Die Duldung von Stellplätzen ist dann unzumutbar, wenn sie durch ihre Lage, Anzahl, Zuwegung und sonstige Besonderheiten des Einzelfalls das sozialadäquate Maß an Beeinträchtigungen überschreitet. Dies ist hier aber nicht der Fall, 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). Rein rechtlich betrachtet, besteht daher keine Veranlassung,

die Planung insoweit anzupassen. Unter Berücksichtigung des prognostizierten Bedarfs werden sogar weniger Stellplätze vorgesehen, als dies nach der Stellplatzsatzung erforderlich wäre. Daher ist auch unter Lärmgesichtspunkten schon eine gewisse Optimierung erfolgt. Eine Ausführung als geschlossene Carports ist zudem aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der geringen Abstände zu den Wohngebäuden nicht wünschenswert. Der unter Pkt. C 17 der verbindlichen Festsetzungen bereits aufgeführte Hinweis zur Duldung der Immissionen durch die PKW-Stellplätze ist nach Ansicht des Marktgemeinderates ausreichend, wird aber hinsichtlich der Lärmarten konkretisiert (Parkbewegungen, Türenzuschlagen).

Zu den Lichtemissionen verweist der Marktgemeinderat auf einen bereits im letzten Verfahrensschritt gefassten und weiterhin vollinhaltlich geltenden Beschluss vom 28.03.2023. Die Wohnungen sind allesamt mit entsprechenden Verdunkelungseinrichtungen ausgestattet. Somit kann sich jeder vor Lichtemissionen schützen. Darüber hinaus wird ein entsprechender Hinweis in die Mietverträge aufgenommen (nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens).

**Abstimmung: 14 : 0**

**5. (5)      Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 12.04.2023**

zum geplanten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

**1.    Wasserversorgung, Grundwasserschutz**

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die Versorgung kann derzeit sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als gesichert angesehen werden.

Für den Nachweis ausreichender Druckverhältnisse und örtlicher Speicherkapazitäten ist der zuständige Wasserversorger, hier die Eggolsheimer Gruppe einzubinden.

Genauere Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen uns nicht vor. Sollte beabsichtigt werden, den häuslichen Wärmebedarf u.a. über geothermische Anlagen sicherzustellen, weisen wir vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hin. Wir empfehlen in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach.

**Beschluss:**

**1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Der zuständige Wasserversorger wurde am Verfahren beteiligt, hat sich aber zu den Planungen im Rahmen des Verfahrensschrittes nicht geäußert. Weitere Abstimmungen mit dem WWA werden bei Bedarf vorgenommen.

**Abstimmung: 14 : 0**



## **2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation des Marktes Eggolsheim in die Kläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Eggolsheim - Hallerndorf. Die bestehende Kläranlage ist sanierungsbedürftig. Derzeit wird eine Schmutzfrachtberechnung erstellt. Durch das Vorhaben ist von einem zusätzlichen Abwasseranfall auszugehen. Der Zweckverband als Betreiber der Abwasseranlage ist diesbezüglich im zu hören. Eine zeitnahe Sanierung der Kläranlage ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht anzustreben.

Im Bereich des Plangebietes ist eine Niederschlagswasserbeseitigung im Trennsystem mit Oberflächenwasserrückhaltung vorgesehen. Ergänzende Hinweise zu den in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenden Ausführungen sind nicht veranlasst.

### **Beschluss:**

#### **2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Sanierung der Kläranlage ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens.

Allerdings hat der Abwasserzweckverband Eggolsheim-Hallerndorf (AZV), der die Kläranlage betreibt, aufgrund der Veränderungen bei der Einleitung (Schmutzfracht Hallerndorf) eine Verlängerung des Wasserrechts erhalten. Die errichtete Vorklärung eines einleitenden Gewerbebetriebes macht sich im Kläranlagenbetrieb positiv bemerkbar. Das bestehende Sanierungskonzept wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden neu überdacht.

Der zuständige Zweckverband wurde am Verfahren beteiligt, hat sich aber zu den Planungen im Rahmen des Verfahrensschrittes nicht geäußert.

Die Regelwerke zur Niederschlagswasserbeseitigung werden beachtet. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig beim Landratsamt beantragt.

**Abstimmung: 14 : 0**

## **3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung**

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebieten. Wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht berührt.

Nicht geprüft wurde die Gefährdung des Gebietes hinsichtlich oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers.

### **Beschluss:**

#### **3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmung: 14 : 0**

#### **4. Altlasten, vorsorgender Bodenschutz**

##### **4.1 Altlasten**

Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beim Landratsamt Forchheim vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, 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, wird hingewiesen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

##### **4.2 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](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](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm)

#### **Beschluss:**

##### **4. Altlasten, Vorsorgender Bodenschutz:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Ein Hinweis für den Fall der Findung möglicher Altlasten ist Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen unter Pkt. C 14. Ein Hinweis auf die zu beachtenden Vorschriften hinsichtlich des Bodenschutzes ist ebenfalls Bestand der Festsetzungen (C 8).

**Abstimmung: 14 : 0**

6. (9) **Stellungnahme der Bayernwerke Netz GmbH, Bamberg, vom 25.04.2023**

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem betroffenen Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass im betroffenen Bereich von uns betriebene Anlagen vorhanden sind. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1:1.250 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie folgende Anlagen in den Planungsunterlagen zu berichtigen, bzw. zu ergänzen, mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren und die nachfolgend, angegebene Schutzzonenbereiche in den Unterlagen aufzunehmen.

20 kV-Kabel mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse

Wir bitten Sie weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende 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.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

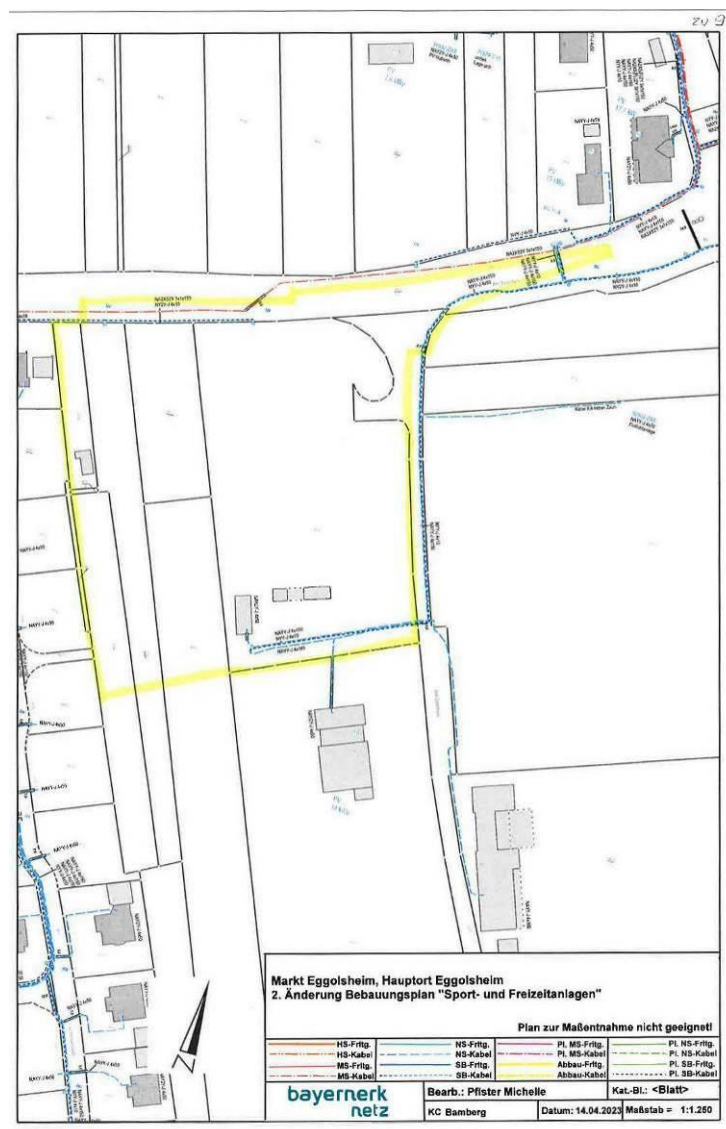
Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.





**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Das erwähnte 20kV-Kabel verläuft ausschließlich auf öffentlichen Grund und wird nachrichtlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Planteil und verbindliche Festsetzungen werden dahingehend ergänzt.

Die mitgeteilten weiteren Hinweise zu den erforderlichen Pflanzabständen werden beachtet; entsprechende Ausführungen mit Hinweis auf das Merkblatt sind bereits Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen.

Abstimmungen mit der Bayernwerk Netz GmbH erfolgen rechtzeitig im Rahmen möglicher Tiefbaumaßnahmen.

**Abstimmung: 14 : 0****7. (12) Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, München, vom 09.05.2023**

Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitanlagen“ ist im Jahr 2022 bei archäologischen Untersuchungen (M-2022-1078- 2\_0) das Bodendenkmal „späthallstatt-/frühlatènezeitliche Siedlung“ festgestellt worden. Die Ausdehnung der Siedlung nach Norden ist bislang archäologisch nicht belegt, aber mit hoher Wahrscheinlichkeit in der nördlichen Teilfläche „Flächen für die Landwirtschaft“ (FlstNr. 4741 TF, 4741/1 TF und 4682 TF, Gmkg Eggolsheim) und „Tennisanlage“ FlstNr. 4675 TF, Gmkg. Eggolsheim) anzunehmen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für die Teilfläche „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ des Bebauungsplanes ist im Vorfeld bereits eine archäologische Voruntersuchung zur Prüfung der Denkmalvermutung durchgeführt worden. In dieser Teilfläche sind keine Bodendenkmäler festgestellt worden.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für die Teilfläche „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ des Bebauungsplanes weisen wir darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.**

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 von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art in der südlichen Teilfläche des Bebauungsplanes (Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Sport- und Spielanlagen: Tennisanlage) ist hingegen eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

**Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:**

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). **Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.**

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Im Einzelfall kann als Alternative zu einer archäologischen Ausgrabung eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden.

Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

([https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf))

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Auf den erwähnten "Flächen für die Landwirtschaft" und "Flächen für Sport- und Spielanlagen / Tennisanlage" sind keine eigentlichen Baumaßnahmen beabsichtigt. Die Flächen wurden aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung zur Berichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes an dieser Stelle in den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung mit einbezogen.

Der für das Allgemeine Wohngebiet (WA) vorgeschlagene Text zur Beachtung der Meldepflicht gilt ohnehin für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und ist mit Hinweis auf die entsprechenden Artikel des BayDSchutz-Gesetzes bereits Bestandteil der verbindlichen Festsetzungen unter Pkt. C 13 der Hinweise.

**Abstimmung: 14 : 0**



**8. (21) Stellungnahme der Sportvereinigung DJK Eggolsheim e.V., Eggolsheim, vom 11.05.2023**

Als direkter Betroffener nehmen wir zu den geplanten Änderungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans wie folgt Stellung:

**1) Fa. BFS+ GmbH vom 28.03.2023**

(03\_2-BBP-Aenderung\_Sport-Freizeitanlagen\_Schallschutzbericht\_230328.pdf)

Unter Punkt 7 Zusammenfassung:

**a:** Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens "2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Sport- und Freizeitanlagen Eggolsheim" wurde die schalltechnische Situation hinsichtlich der auf die geplante Bebauung einwirkenden Schallquellen untersucht und beurteilt.

Der geplante aktive Schallschutz am Gebäude 3 sowie das Nebengebäude mit einer Firsthöhe von 3,80 m und somit einer Differenzhöhe von ca. 2,75 m zum Niveau Tennisplatz ist aus unserer Sicht für die Wohnungen teils im 1. und dem 2. Stockwerk völlig unzureichend.

Dies ist vor Ort am Tennisplatz ersichtbar. Bei der geplanten Höhe des Nebengebäudes von 3,80 m in Relation zu einer Höhe von ca. 9,60 m (wahrscheinlich 8,60 m zum Niveau Tennisplatz) der Gebäude.

Ebenso stellt sich die Frage, wieso am Gebäude 4 an der Südwestseite keine Schallschutzwand nötig ist.

**b:** Im Dokument Schallschutzberechnungen ist im Kapitel 5 Absatz 4 angenommen, dass der Punktspielbetrieb am Sonntag von 10:00 bis 16:00 Uhr stattfindet. Hier sind wir von den Spielansetzungen des BTV (Bayerischer-Tennis-Verband) abhängig. Der Punktspielbetrieb kann auch von 9:00 bis 20:00 Uhr gehen.

**c:** Im der Schallschutztechnischen Untersuchung, ist auf Seite 16 unter Fall 1-3 die Belegung der Fußballspielfelder und Spielzeiten betrachtet. Hier ist für den B-Platz zu ergänzen, dass auch am Sonntag Spiele bis 19:00 Uhr stattfinden.

**d:** Da im Norden und Westen keine ausreichend hohe Lärmschutzwand vorgesehen ist, sehen wir es zumindest als notwendig an, einen entsprechend hohen Zaun als Ballfang zu installieren. Fehlschläge führen öfter zu Bällen, die den jetzigen Zaun überqueren. Das stellt in der aktuellen Situation kein Problem dar, da diese durch den Hügel und die Vegetation aufgehalten werden. Um dies zu verhindern und damit die Belastung für beide Seiten möglichst gering zu halten, bitten wir hierzu eine Lösung in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

**e:** In der Schallschutztechnischen Untersuchung sind keine Werte, bezogen auf Veranstaltungen im Sportheim. Diese Daten wurden Herrn Huber per Email am 20.10.21 übermittelt. Wir möchten darauf hinweisen, dass es vom Verein verschiedene Veranstaltungen gibt, bei denen eine Zufahrt/Abfahrt auch nach 24:00 Uhr stattfindet. Insofern bitten wir diese bei den Berechnungen zu Berücksichtigen.

## **Beschluss:**

### 1. Fa. BFS+ vom 28.03.2023

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt zu den einzelnen Unterpunkten a bis e wie folgt:

#### **a:**

Wie im Bericht zu den erfolgten schalltechnischen Untersuchungen aufgeführt, wurde anhand der erwähnten Bauteile entweder der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte erbracht oder es wurde durch die Festlegung der entsprechenden passiven Lärmschutzvorkehrungen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei einigen wenigen Immissionspunkten) mit erforderlichen Maßnahmen entgegengewirkt. Gleichzeitig war eine Schallschutzwand an der Südwestseite des Gebäudes 4 lärmtechnisch nicht erforderlich. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird am Westrand des Plangebietes die Planung jedoch entsprechend reduziert, was insgesamt zu einer Neuberechnung der Gesamtsituation führt. Aufgrund der aktuellen Berechnungen wird ein zusätzliches Schallschutz-Segment am künftigen Gebäude 4 (Südostecke) mit einer erforderlichen Höhe von 6,53 m (analog Gebäudehöhe) und einer Länge von 2,00 m festgesetzt. Alle relevanten Planunterlagen inkl. Schallschutzbericht werden dahingehend angepasst.

#### **b:**

Der Marktgemeinderat verweist zunächst auf die im Juli 2021 vom DJK übermittelten Angaben zur Nutzung des Tennisplatzes, die im Rahmen der 1. Bebauungsplan-Änderung Sport- und Freizeitanlagen erbeten und beim DJK eingeholt wurden. Auf Basis dieser Angaben erfolgten die schalltechnischen Untersuchungen vom beauftragten Planungsbüro mit Bericht vom 10.05.2022. Die vom DJK angegebene Nutzung der Tennisanlage für einen Punktspielbetrieb am Sonntag von 10.00 bis 16.00 Uhr - also von insgesamt 6 Stunden - wurde entsprechend übernommen und auch für die Berechnungen zum vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren herangezogen.

Dennoch wurde bei den schalltechnischen Untersuchungen der Betrieb auf der Tennisanlage auch am Sonntag von 8.30 Uhr bis 22.00 Uhr angenommen. Für den Punktspielbetrieb wurde dabei ein Einspielen bereits ab 9.00 Uhr angesetzt und auch der abendliche Ruhezeitraum (20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) berücksichtigt. Dies gilt auch für die Zuschaueranzahlen während des Punktspielbetriebes.

Insgesamt ist bei den vorliegenden Berechnungen ein Punktspielbetrieb durchgehend auf einem Zeitraum von 7 Stunden möglich. Am kritischsten ist dabei der Ruhezeitraum zwischen 13.00 und 15.00 Uhr, der ohnehin berücksichtigt wurde.

Der vom BTV vorgegebene Zeitraum ist somit ausreichend berücksichtigt.

#### **c:**

Der Marktgemeinderat verweist auf die im Juli 2021 vom DJK übermittelten Angaben zur Nutzung der Fußballplätze, die im Rahmen der 1. Bebauungsplan-Änderung Sport- und Freizeitanlagen erbeten und beim DJK eingeholt wurden. Auf Basis dieser Angaben erfolgten die schalltechnischen Untersuchungen vom beauftragten Planungsbüro mit Bericht vom 10.05.2022. Von einer Belegung des B-Platzes am Sonntag mit Fußballspielen war weder zum damaligen Zeitpunkt, noch bei den zuletzt vorgenommen Vorbringen und Abstimmungen im Rahmen der öffentlichen Unterrichtung die Rede.

Zur Vermeidung möglicher Konfliktsituationen werden jedoch die aktuellen Angaben berücksichtigt und die Schallschutzberechnung für die Situation am Sonntag entsprechend angepasst. Auf die Ergebnisse der Berechnungen hat die Ergänzung am Sonntag keinen Einfluss, da an der Ostseite des Gebäudes 3 ohnehin Ruhe- und Schlafräume mittels Festsetzungen ausgeschlossen wurden.

#### **d:**

Die Errichtung eines Ballfangzaunes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens. Die Verwaltung der Marktgemeinde, der Investor sowie die DJK werden hierzu außerhalb des Verfahrens weitergehende Gespräche führen, um eine konstruktive Lösung zu finden.

e:

Mögliche Schallemissionen im Sportheim, also in einem bestehenden Gebäude, sind für die Berechnungen nicht relevant. Die im Nachtzeitraum in Verbindung mit Veranstaltungen möglichen Lärmemissionen werden - wie schon bei den Berechnungen im Rahmen der 1. Bebauungsplan-Änderung, bei denen im Übrigen keine Äußerungen vom DJK Eggolsheim eingingen - über die Parkbewegungen aller 66 Stellplätze des öffentlichen Parkplatzes während der gemäß TA Lärm zu beachtenden ungünstigsten Nachtstunde berücksichtigt.

Sollten also Veranstaltungen erst nach 22 Uhr enden, ist sowohl eine Füllung als auch die Leerung der Parkplätze ausreichend beachtet, da davon auszugehen ist, dass die Leerung nicht in der gleichen ungünstigsten Nachtstunde stattfindet, wie die Füllung der Parkplätze.

**Abstimmung: 14 : 0**

## **2) Lichttechnische Untersuchung – Lichtimmissionen**

(Bereits in unserem Schreiben vom 19.12.2023 an ME unter Punkt 5 angemerkt – Würdigung durch ME: Alle Wohnungen werden mit Verdunkelungseinrichtungen ausgestattet, Eintrag ins Grundbuch, Bestandteil der Mietverträge)

Die vorhandene Flutlichtanlage auf dem südöstlich gelegenen B-Sportplatz ist für den Trainingsbetrieb hauptsächlich von Montag bis Freitag, bis teils 22:00 Uhr in Betrieb. Ebenso Spiele am Samstag und Sonntag bis 19:00 Uhr.

Deshalb sollte auch eine lichttechnische Untersuchung beauftragt werden, mit der nachgewiesen wird, dass durch die vorhandene Flutlichtanlage kein Licht-Immissionskonflikt für die benachbarten geplanten Wohnhäuser auftreten wird.

Insofern ist neben der Lärmemission auch die Lichtemission Grundlage einer notwendigen dinglichen Belastung in Abteilung II des künftigen Wohngrundstücks.

Lichtimmissionen werden nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) beurteilt. Wenn hier erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Bewohner / Nachbarschaft zu erwarten sind, sollte dies beachtet werden.

**Beschluss:**

### 2. Lichttechnische Untersuchung – Lichtimmissionen

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf den weiterhin vollinhaltlich geltenden Beschluss vom 28.03.2023. Die Wohnungen sind allesamt mit entsprechenden Verdunkelungseinrichtungen ausgestattet. Somit kann sich jeder vor Lichtemissionen schützen. Darüber hinaus wird ein entsprechender Hinweis in die Mietverträge aufgenommen (nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens).

**Abstimmung: 14 : 0**

## **3) Eintragung der dinglichen Belastungen in Abtl. II.**

Der Beschluss vom 28.03.23 in der Gemeinderatsitzung, dass der Projektträger diese Forderung umsetzt (Punkt 3 vom Schreiben 19.12.23: Der Justiziar des BLSV hat nochmals eindringlich darauf verwiesen, die Emissionen des Tennisplatzes in der jetzigen Form mittels einer dinglichen Belastung in Abteilung II des Grundbuches des Nachbargrundstück zu sichern) ist nicht zu unserer Zufriedenheit.

Wir wünschen uns vielmehr, dass die Gemeinde einen Beschluss fasst, der uns garantiert, dass diese Belastungen von Seiten der Gemeinde im Kaufvertrag mit dem Projektanten verankert werden, sodass diese Rechte zweifelsfrei erstrangig im Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung dieser Belastungen hinter evtl. Finanzierungsgrundschulden des Projektanten ist aus Sicht des Justizars nicht hinnehmbar. Nachdem die Gemeinde Eigentümerin des Grundstücks ist, dürfte diese Maßnahme umzusetzen sein und nicht in die Hände des Projektanten gelegt werden.

**Beschluss:**

3. Eintragung der dringlichen Belastungen in Abtl. II.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Der Projektträger lässt auch hier prüfen, ob weitere Regelungen möglich sind. Auch die Gemeinde wird im Rahmen des zu erfolgenden Grundstücksverkaufs die rechtlichen Möglichkeiten diesbezüglich notariell überprüfen lassen. Sollte die rechtliche Möglichkeit bestehen, wird dies auch so umgesetzt. Diese Thematik ist aber ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens.

**Abstimmung: 14 : 0**

**4) Anpassung der Genehmigungen für Tennisplatz, Sportplätze und Sportheim.**

Nachdem die genehmigten Baupläne bei der Gemeinde nicht mehr vorhanden sind, und auch unser Exemplar vom Sportheim, das wir für den Umbau an das Planungsbüro gegeben haben auch nicht mehr vorliegen, möchten wir im Rahmen der Änderung des B-Planes auch die Nutzungsgenehmigungen der Sportanlagen an die Berechnungen des Lärmschutzberichts anpassen (Empfehlung vom LRA-Technischer Umweltschutz, Hr. Biendarra). Nachdem sowieso ein aktuelles Lärmschutzgutachten vorhanden ist, entstehen hierbei keine Mehrkosten sondern lediglich ein Verwaltungsakt. Die möglichen Risiken von privatrechtlichen/zivilrechtlichen Klagen können dadurch deutlich reduziert werden, was in unserem Sinne ist und auch im Sinne der Gemeinde sein dürfte.

**Beschluss:**

4. Anpassung der Genehmigung für Tennisplatz, Sportplätze und Sportheim

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Eine Anpassung der Nutzungsgenehmigung der Sportanlagen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens. Der Markt Eggolsheim teilt die Auffassung zu den nicht entstehenden Mehrkosten nicht, da neben der im Rahmen der vorliegenden 2. Bebauungsplan-Änderung durchgeführten schalltechnischen Untersuchung zum Sportanlagenlärm auch für weitere zusätzliche benachbarte Immissionspunkte (Baugebiet Süd V, Kindergarten) eine entsprechende Untersuchung beauftragt werden müsste. Kostenneutral oder im Zuge eines Verwaltungsaktes ist die Beauftragung einer solchen Berechnung jedenfalls nicht möglich.

Die Anpassung zusammen mit einem neu aufgelegtem Lärmschutzbericht kann nur nach entsprechender Auftragserteilung durch den DJK Eggolsheim erfolgen.

**Abstimmung: 14 : 0**

**5) Aufnahme einer Art „Change-of-control-Klausel“ in den städtebaulichen Vertrag/Kaufvertrag (Wohnbauprojekt am Sportfeld - Ergebnis Nachbargespräch am 20.03.2023)**

Herr Siebenhaar hat sich ja bereit erklärt, dass entsprechende Belastungen bzgl. Lärm u. Licht in den Mietverträgen von Seiten des Investors verankert werden. Nachdem davon auszugehen ist, dass das Projekt evtl. zu einem späteren Zeitpunkt weiterveräußert wird, ist von Seiten der Gemeinde auf eine sog. Change-of-control-Klausel hinzuwirken. Hintergrund sollte sein, dass ohne Zustimmung der Gemeinde es keinen Gesellschafterwechsel geben darf (vgl. Bioerdgasanlage in Eggolsheim, die plötzlich einem Finanzinvestor aus Hamburg gehört). Ein Vorkaufsrecht ist hier völlig uninteressant, da im Normalfall diese Immobilien nicht mittels eines Grundstückskaufvertrages abgewickelt werden, sondern über einen Verkauf der Gesellschaftsanteile.

**Beschluss:**

5. Aufnahme einer Art "Change-of-control-Klausel" in den städtebaulichen Vertrag/Kaufvertrag

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Aufnahme der erwähnten Klausel ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens.

Im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung wird dieser Punkt aber von Seiten des Projektanten und der Gemeinde rechtlich geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt.

**Abstimmung: 14 : 0**

**6) Verkehrssicherheit – Kreisstraße und Fahrradweg**

Da viele unserer Sportler, ins besonders Kinder und Jugendliche mit dem Fahrrad den Fahrradweg zu den Sportstätten und Spielplätzen nutzen, sehen wir ein erhöhtes Sicherheitsrisiko durch die neu geplante Ein- und Ausfahrt des geplanten Wohnbauprojekt. Hier wäre es sinnvoll eine 30 km Zone vom Kreisverkehr bis zu Ampel zu installieren.

**Beschluss:**

6. Verkehrssicherheit – Kreisstraße und Fahrradweg

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Es ist prinzipiell kein höheres Sicherheitsrisiko durch die neu entstehenden Zu- und Ausfahrten als an anderen nahe gelegenen Kreuzungs- oder Einmündungsbereichen öffentlicher Straßen zu erkennen. Im Gegensatz zu diesen erwähnten Kreuzungs- und Einmündungsbereichen wird der Fuß- und Radweg an der Nordgrenze der vorgesehenen Bebauung weiterhin im Sinne einer Vorfahrt für Fußgänger und Radfahrer durchgängig zu begehen / zu befahren sein.

Aufgrund einer Flächenreduzierung des Einmündungsbereiches zwischen der Stichstraße "Am Sportfeld" und der Kreisstraße FO 5 wird das Sicherheitsrisiko durch die geringeren zu überwindenden Verkehrsflächen verringert.

Eine Herabstufung der Geschwindigkeit kann nicht über das laufende Bebauungsplan-Verfahren geregelt werden.

**Abstimmung: 13 : 1**

## **7) Städtebaulich ist der Standort sehr fraglich**

Nach wie vor sehen wir die massive Bebauung mit 3 Vollgeschossen an diesem Ort aus städtebaulicher Sicht als unpassend an. Die Ortsabrundung ist in unserer Gemeinde bisher immer gelungen. Dies ist auch an der Schirnaider Straße“ und bisher von Weigelshofen kommend, am Salzacker und weiter an der Kreisstraße Richtung Westen (Edeka) so. Nun sollen an der östlichen Ortseinfahrt 4 Gebäude mit 3 Vollgeschossen gebaut werden, dessen Gebäude 3 auf der Ostseite, Einfahrt von der Kreisstraße ins Sportgelände, eine Länge von ca. 35m und eine Höhe von 9,6 m hat. An der Außenseite die Wohnungstüren, zugänglich über Arkaden, die an der Außenwand angebracht sind.

Wir verstehen die Notwendigkeit der Beschaffung von Finanzmitteln für die Gemeinde. Die jetzt vorgesehene maximale Schaffung von Wohnraum an dem vorgesehenen Ort für einen externen Bauträger schafft für die Zukunft schon jetzt erhebliche Problem für unseren Verein, die wir im Vorfeld gerne vermeiden möchten.

### **Beschluss:**

#### 7. Städtebaulich ist der Standort fraglich + Rest

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die beabsichtigte Bebauung ist dem entsprechenden Bedarf an günstigem Wohnraum geschuldet und schafft zudem - wie aktuell gesellschaftlich gefordert und diskutiert wird - fehlenden Wohnraum. Im Rahmen der Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und einer inneren Nachverdichtung soll an dieser Stelle bewusst eine Bebauung von bis zu 3 Geschossen ermöglicht werden.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird am Westrand des Plangebietes die Planung jedoch entsprechend reduziert: die beiden westlichen 3-geschossigen Gebäude werden durch drei 2-geschossige Gebäude ersetzt. Dadurch wird auch optisch ein besserer Übergang zur angrenzenden Bebauung entstehen und ein harmonischeres Einfügen der Gesamtanlage in das Ortsbild erreicht. Die Planung inkl. Begründung und Schallschutzberechnung werden entsprechend angepasst.

Die übrigen Ausführungen nimmt der Marktgemeinderat zur Kenntnis.

**Abstimmung: 14 : 0**

## **2. Öffentlichkeit**

### **P 1                    Stellungnahme Privatperson 1, Eggolsheim vom 12.04.2023**

wir möchten hiermit unsere Bedenken zum geplanten Gebäudekomplex am Sportplatz in Eggolsheim äussern.

Es ist schon jetzt - vor allem im Sommer und am Wochenende - ein reger Verkehr am Sportplatz, der bald auch noch unter der Woche, wenn der Kindergarten eröffnet und das Sportgelände weiter ausgebaut wird, stark zunehmen wird. Sehr oft nach 22h hört man vom Sportgelände/Parkplatz extrem laute Musik mit Geschrei von Betrunknen; wir mussten daher auch schon die Polizei holen. Wenn jetzt noch 42 neue Wohnungen dazu kommen, kommt diese Gegend weder tagsüber noch nachts zur Ruhe.

In dem Wohngebiet neben dem Sportplatz sind grösstenteils nur Ein- o. Zweifamilienhäuser. Die jetzt geplante Wohnanlage ist zu gross und passt nicht in die bestehende Wohnlandschaft.

Das Konfliktpotential wird extrem steigen, da wir uns nicht vorstellen können, dass der Lärm vom Sportplatz die Bewohner des Gebäudekomplexes nicht stört und umgekehrt, werden sich auch die Sportler durch die Bewohner gestört fühlen.

Durch das stark ansteigende Verkehrsaufkommen steigt auch die Gefahr für die Kindergartenkinder die an dem Komplex vorbeifahren oder laufen.

Und damit wird wieder wertvoller Lebensraum für etliche Tierarten unwiderruflich zerstört.

Bitte erteilen Sie diesem Projekt eine Absage.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Sport- und Freizeitanlagen mit allen damit verbundenen Freiflächen emittieren auch unabhängig von dem im Zuge der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung vorgesehenem Bauvorhaben bereits jetzt auf die umliegende bestehende Bebauung.

Im Gegensatz zum Bestand wird sich die Schallsituation aufgrund der im Rahmen der vergangenen 1. Bebauungsplan-Änderung getroffenen Festlegung zur Errichtung eines Lärmschutzwalles für die Bewohner des Baugebietes "Süd V" verbessern, da dieser neben den Emissionen des öffentlichen Parkplatzes auch die übrigen relevanten Lärmquellen abschirmen wird. Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Tennisplatz-Erweiterung um 3 Plätze in der vorliegenden Planänderung zurückgenommen wird, verbessert sich die Situation gegenüber der bestehenden Wohnbebauung sogar.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet überwiegend eingehalten werden können. Soweit dies nicht möglich ist, werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die schalltechnischen Untersuchungen wurden mehrmals mit der zuständigen Behörde / Landratsamt Forchheim abgestimmt. Mögliche am Gebäudekomplex der Sportanlage als störend wahrgenommene Einflüsse, wie Musik oder Geschrei, sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens.

Die beabsichtigte Bebauung ist dem entsprechenden Bedarf an günstigem Wohnraum geschuldet und schafft zudem - wie aktuell gesellschaftlich gefordert und diskutiert wird - fehlenden Wohnraum. Im Rahmen der Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und einer inneren Nachverdichtung soll an dieser Stelle bewusst eine Bebauung von bis zu 3 Geschossen ermöglicht werden. Durch die geplante Bebauung mit bis zu 3 Geschossen werden gesunde Wohnverhältnisse für den umliegenden Gebäudebestand nicht negativ beeinträchtigt, gleichzeitig wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung weiterhin gewährleistet, zumal das eigentliche künftige Wohngebiet durch einen ca. 9 m breiten privaten Grünstreifen von der vorhandenen Wohnbebauung getrennt ist.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird am Westrand des Plangebietes die Planung jedoch entsprechend reduziert: die beiden westlichen 3-geschossigen Gebäude werden durch drei 2-

geschossige Gebäude ersetzt. Dadurch wird auch optisch ein besserer Übergang zur angrenzenden Bebauung entstehen und ein harmonischeres Einfügen der Gesamtanlage in das Ortsbild erreicht. Die Planung inkl. Begründung und Schallschutzberechnung werden entsprechend angepasst.

Hinsichtlich der Ausführungen und Bedenken bezüglich der Sportanlagenlärmemissionen verweist der Marktgemeinderat auf die dem Verfahren beiliegende schalltechnische Untersuchung, den darin getroffenen Festsetzungen und die vorgesehenen Grundbuch-Einträge hinsichtlich der zu duldbaren Sportaktivitäten. Umgekehrt erfolgte eine mehrfache Abstimmung mit dem Sportverein DJK Eggolsheim sowie eine intensive Abwägung mit den vom DJK vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Durch die derzeit insgesamt 52 geplanten Stellplätze wird das künftige Verkehrsaufkommen als zumutbar erachtet. Die Kreisstraße nimmt auch jetzt bereits problemlos den Verkehr der aktuell im Baubereich befindlichen Parkflächen und der angrenzenden Wohngebiete auf. Auch bei Sonderveranstaltungen in diesem Bereich (größeren Turnieren, Kerwafeierlichkeiten etc.) bei denen weitaus mehr Fahrzeuge von der Kreisstraße ins Sportfeld ein- und ausfahren als im Normalbetrieb, gab es in der Vergangenheit keinerlei Verkehrsprobleme.

Bei einer täglichen Verkehrsstärke von DTV = 1.785 KFZ/24 h (Zählung 2021) auf der Kreisstraße FO 5 bedeutet die Zunahme durch die künftigen PKWs nur eine geringfügige schalltechnische Verschlechterung für die bestehenden Wohngebäude. Ein kurzer Nachweis hierzu wird im Schallschutzbericht entsprechend aufgeführt (Beurteilung gem. 16. BImSchV).

Ausgehend von der bestehenden Vorbelastung der Strukturen durch Verkehrs- und Parkplatzflächen sowie die landwirtschaftliche Nutzung und Beeinträchtigung des Lebensraumes durch die umliegende Wohnbebauung (bspw. streunende Katzen, Hunde) und die Sportplatznutzung ist nur mit störungstoleranten Tierarten zu rechnen. Auf Grundlage mehrerer grünordnerischer Festsetzungen entsteht jedoch für diese Tierarten strukturreicher neuer Lebensraum (freiwachsende Einzelbäume, Grünflächen, Dachbegrünung) wodurch maßgebliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

Es ist prinzipiell kein höheres Sicherheitsrisiko durch die neu entstehenden Zu- und Ausfahrten als an anderen nahe gelegenen Kreuzungs- oder Einmündungsbereichen öffentlicher Straßen zu erkennen. Im Gegensatz zu diesen erwähnten Kreuzungs- und Einmündungsbereichen wird der Fuß- und Radweg an der Nordgrenze der vorgesehenen Bebauung weiterhin im Sinne einer Vorfahrt für Fußgänger und Radfahrer durchgängig zu begehen / zu befahren sein.

Aufgrund einer Flächenreduzierung des Einmündungsbereiches zwischen der Stichstraße "Am Sportfeld" und der Kreisstraße FO 5 wird das Sicherheitsrisiko durch die geringeren zu überwindenden Verkehrsflächen verringert.

**Abstimmung: 14 : 0**

## **P 2            Stellungnahme Privatperson 2, Eggolsheim vom 12.04.2023**

als junge Bürgerin (19 Jahre) halte ich den geplanten Bau nicht für sinnvoll. In der Vergangenheit wurden schon zu viele Flächen versiegelt! Welchen Mehrwert soll dieser Gebäudekomplex für uns Bürger/innen und vor allem die nächste Generation haben?

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die beabsichtigte Bebauung ist dem entsprechenden Bedarf an günstigem Wohnraum geschuldet und schafft zudem - wie aktuell gesellschaftlich gefordert und diskutiert wird - fehlenden Wohnraum. Im Rahmen der Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und einer inneren Nachverdichtung soll an dieser Stelle bewusst eine Bebauung von bis zu 3 Geschossen ermöglicht werden. Durch die geplante Bebauung mit bis zu 3 Geschossen werden gesunde Wohnverhältnisse für den umliegenden Gebäudebestand nicht negativ



beeinträchtigt, gleichzeitig wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung weiterhin gewährleistet, zumal das eigentliche künftige Wohngebiet durch einen ca. 9 m breiten privaten Grünstreifen von der vorhandenen Wohnbebauung getrennt ist.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird am Westrand des Plangebietes die Planung jedoch entsprechend reduziert: die beiden westlichen 3-geschossigen Gebäude werden durch drei 2-geschossige Gebäude ersetzt. Dadurch wird auch optisch ein besserer Übergang zur angrenzenden Bebauung entstehen und ein harmonischeres Einfügen der Gesamtanlage in das Ortsbild erreicht. Die Planung inkl. Begründung und Schallschutzberechnung wird entsprechend angepasst.

Ausgehend von der bestehenden Vorbelastung der Strukturen durch Verkehrs- und Parkplatzflächen sowie die landwirtschaftliche Nutzung und Beeinträchtigung des Lebensraumes durch die umliegende Wohnbebauung (bspw. streunende Katzen, Hunde) und die Sportplatznutzung ist nur mit störungstoleranten Tierarten zu rechnen. Auf Grundlage mehrerer grünordnerischer Festsetzungen entsteht jedoch für diese Tierarten struktureicher neuer Lebensraum (freiwachsende Einzelbäume, Grünflächen, Dachbegrünung) wodurch maßgebliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

**Abstimmung: 14 : 0**

### **P 3                    Stellungnahme Privatperson 3, Eggolsheim vom 21.04.2023**

aus den nachfolgenden Gründen wende ich mich gegen die geplante Bebauung



#### **1. Vorrangige Projekte**

Bei der Planung des Baugebietes „Schirnaidler Straße“ sind bereits drei Wohnblöcke mit insgesamt 27 sozial geförderten Wohnungen vorgesehen. Der Grundstückserwerb durch die Josef-Stiftung ist bereits vor Jahren erfolgt und die Planung abgeschlossen. Es ist somit vorrangig, die bereits genehmigte Baumaßnahme umzusetzen und den Bedarf an Mietwohnungen insoweit zu decken. Dies gilt umso mehr, als für die Bauvorhaben in dem Gebiet „Schirnaidler Straße“ ein Bauzwang von 4 Jahren ab der Genehmigung gilt.

#### **Beschluss:**

##### 1. Vorrangige Projekte

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die erwähnte Bauleitplanung "Schirnaidler Straße" ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens.

Der erwähnte Bauzwang für das vorbezeichnete Projekt besteht für 5 Jahre ab Kauf. Dieser wurde im Dezember 2020 vollzogen. Somit kann das Projekt noch bis Ende 2025 zur Umsetzung kommen. Dies wird vom Projektträger auch weiterhin forciert und der Markt Eggolsheim hält hier den Druck weiterhin hoch. Ob das Vorhaben aber letztlich zur Realisierung kommt, liegt nur bedingt in der Hand des Marktes Eggolsheim, auch deshalb ist eine weiterführende Planung für den Wohnungsbau im Gemeindegebiet unabdingbar. Unabhängig von Bauverfahren an anderer Stelle, kann eine Gemeinde jederzeit geeignete Gebiete für eine unabhängig geltende Bauleitplanung vorsehen, vor allem dann, wenn sich die Segmente der Wohnbauplanungen ergänzen und den benötigten Bedarf nachhaltig decken. Es muss hierbei keine sukzessive Umsetzung der Planungen erfolgen.

**Abstimmung: 14 : 0**

## 2. Schall- und Sichtschutz

Der geplante Schall- und Sichtschutz ist für die Wohnungen im 1. und 2. Stockwerk völlig unzureichend. Das ergibt sich bereits aus der geplanten Höhe des Nebengebäudes von 3,80m in Relation zu einer Höhe von 10m der Wohnblöcke. Des weiteren ist es zu kurz gegriffen, bei den Schallemissionen lediglich die Belange des Sportvereins zu würdigen. Durch den Kindergarten, den Schützenverein und letztlich künftig durch die Nutzung der Bundeskegelbahn durch die Sportkegler und private Anmietungen werden zusätzliche Lärmbeeinträchtigungen durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge sowohl tagsüber, als auch in den Abendstunden zu erwarten sein.

### **Beschluss:**

#### 2. Schall- und Sichtschutz

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Wie im Bericht zu den erfolgten schalltechnischen Untersuchungen aufgeführt, wurde anhand der erwähnten Bauteile entweder der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte erbracht oder es wurde durch die Festlegung der entsprechenden passiven Lärmschutzvorkehrungen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei einigen wenigen Immissionspunkten) mit erforderlichen Maßnahmen entgegengewirkt.

Neben den Belangen des Sportvereins wurden dabei auch die Emissionen durch die Nutzung der Bundeskegelbahn und des Schützenvereins, jeweils inkl. Freiflächen, berücksichtigt. Die "Emissionen" des Kindergartens entstehen lediglich in der Zu- und Abfahrt bzw. in der Parkplatznutzung (66 öffentliche Stellplätze), die ausreichend berücksichtigt wurden. Mögliche weitere Lärmquellen, wie die Zufahrt der Mitarbeiter, treten gegenüber den anderen Lärmemissionen zurück, was in den Untersuchungen im Rahmen der 1. Bebauungsplan-Änderung / Kindertagesstätte auch nachgewiesen wurde.

### **Abstimmung: 14 : 0**

## 3. Eintragung einer Grunddienstbarkeit

Die Eintragung einer Duldungsgrunddienstbarkeit ist vom Gemeinderat beschlossen, um etwaigen Lärmbeschwerden der Mieter zuvor zu kommen. Solange die Eintragung ins Grundbuch nicht vollzogen ist, besteht eine Rechtsunsicherheit für die Betroffenen.

### **Beschluss:**

#### 3. Eintragung einer Grunddienstbarkeit

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Der Projektträger hat die Umsetzung der Forderung im Grundbuch bereits fest zugesichert. Dies ist jedoch kein Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens, sondern wird nach Beschluss durch den Marktgemeinderat in die Regelungen des Kaufvertrags zum Grundstücksverkauf mit aufgenommen. Dieser kann aber erst vollzogen werden, wenn Baurecht auf dem Grundstück besteht.

### **Abstimmung: 14 : 0**

## 4. Wegsicherheit

Durch das vermehrte Verkehrsaufkommen ist an den schwer einsichtbaren Einmündungen in den Fahrradweg mit einem erhöhten Sicherheitsrisiko für Benutzer des Fahrradweges zu rechnen. Dies umso mehr, als der geplante Kinderspielfeld an der Grenze zum neuen Kindergarten wohl vornehmlich von Kindern auch aus den benachbarten Straßen benutzt werden wird.

## **Beschluss:**

### 4. Wegsicherheit

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Es ist prinzipiell kein höheres Sicherheitsrisiko durch die neu entstehenden Zu- und Ausfahrten als an anderen nahe gelegenen Kreuzungs- oder Einmündungsbereichen öffentlicher Straßen zu erkennen. Im Gegensatz zu diesen erwähnten Kreuzungs- und Einmündungsbereichen wird der Fuß- und Radweg an der Nordgrenze der vorgesehenen Bebauung weiterhin im Sinne einer Vorfahrt für Fußgänger und Radfahrer durchgängig zu begehen / zu befahren sein.

Aufgrund einer Flächenreduzierung des Einmündungsbereiches zwischen der Stichstraße "Am Sportfeld" und der Kreisstraße FO 5 wird das Sicherheitsrisiko durch die geringeren zu überwindenden Verkehrsflächen verringert.

## **Abstimmung: 14 : 0**

### 5. Fehlende Freizeitflächen

Den künftigen Bewohnern (vor allem den Jugendlichen und Erwachsenen) stehen keine frei begehbaren Freizeitflächen zur Verfügung, zumal ein Teil des Bolzplatzes für Parkplätze verwendet werden soll. Es ist somit zu erwarten, dass sich diese ihre Freiräume auf den Flächen der angrenzenden Vereine suchen werden, was keinesfalls in deren Interesse ist.

## **Beschluss:**

### 5. Fehlende Freizeitflächen

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Gerade im Bereich der vorgesehenen Wohnanlage stehen ausreichende öffentlich nutzbare Freizeitflächen zur Verfügung - auch bei einem etwaigen Entfall der genannten Flächen im Bereich des Bolzplatzes. Durch die aktuellen Umplanungen kann der Bolzplatz sogar so gut wie in Gänze erhalten bleiben. Lediglich im Einmündungsbereich des Bolzplatzgrundstückes wird ein geringer Flächenanteil zu Parkflächen umgewidmet. In der Grünfläche im Innenhof der entstehenden Wohnanlage ist ebenfalls eine Spielplatzfläche vorgesehen.

Südöstlich des Plangebietes werden künftig nach Abschluss der Sportanlagenanierung weitere Freizeitflächen zur Verfügung stehen: u.a. ein Beachvolleyballfeld, 2 Streetballfelder, 1 Kleinspielfeld sowie ein Kinderspielbereich. Diese Bereiche können in jedem Falle außerhalb des Schulsportunterrichts auch von der Öffentlichkeit genutzt werden. Entsprechende Nutzungszeiten müssen hier jedoch noch in Absprache mit dem schulischen Hauptnutzer festgelegt werden. Der Kinderspielbereich wird jederzeit öffentlich nutzbar sein. Ein Eintritt in die DJK, den Schützenverein oder den SKC Eggolsheim würden im unmittelbaren Umfeld der Anlage zusätzliche Freizeit- und Sportmöglichkeiten bieten (u.a. Tennis, Kegeln, Sportschießen, Fußball).

## **Abstimmung: 14 : 0**

### 6. Veränderung der Ortsansicht

Die geplante Bebauung verändert das Ortsbild massiv. Das Bauvorhaben wurde inzwischen mehrfach hinsichtlich des Umfangs verändert. Die jetzige Dimension war bei den ersten Ankündigungen der Bebauung des „alten Parkplatzes“ so keinesfalls zu erwarten, da damals die Errichtung von neun Reihenhäusern im Raum stand.

## **Beschluss:**

### 6. Veränderung der Ortsansicht

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die aktuelle Dimension der Planung ging aus intensiv abgestimmten Vorentwürfen hervor, die hinsichtlich der umliegenden Nutzung bereits mehrfach angepasst wurden.

Die beabsichtigte Bebauung ist dem entsprechenden Bedarf an günstigem Wohnraum geschuldet und schafft zudem - wie aktuell gesellschaftlich gefordert und diskutiert wird - fehlenden Wohnraum. Im Rahmen der Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und einer inneren Nachverdichtung soll an dieser Stelle bewusst eine Bebauung von bis zu 3 Geschossen ermöglicht werden. Durch die geplante Bebauung mit bis zu 3 Geschossen werden gesunde Wohnverhältnisse für den umliegenden Gebäudebestand nicht negativ beeinträchtigt, gleichzeitig wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung weiterhin gewährleistet, zumal das eigentliche künftige Wohngebiet durch einen ca. 9 m breiten privaten Grünstreifen von der vorhandenen Wohnbebauung getrennt ist.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird am Westrand des Plangebietes die Planung jedoch entsprechend reduziert: die beiden westlichen 3-geschossigen Gebäude werden durch drei 2-geschossige Gebäude ersetzt. Dadurch wird auch optisch ein besserer Übergang zur angrenzenden Bebauung entstehen und ein harmonischeres Einfügen der Gesamtanlage in das Ortsbild erreicht. Die Planung inkl. Begründung und Schallschutzberechnung wird entsprechend angepasst.

Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen wurden Pflanzgebote festgesetzt, die direkt der Eingrünung der Baukörper dienen sollen, wodurch die Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild abgeschwächt wird.

**Abstimmung: 14 : 0**

#### 7. Emissionen aus der Biogasanlage

Die Emissionen aus der Biogasanlage fanden bisher keinerlei Beachtung bei der Planung des Bauvorhabens. Es ist unbestritten, dass die Emissionen aus der Biogasanlage bis in die Ortsmitte reichen. Die Geruchsbelästigung hat sich in der Vergangenheit wiederholt auch am Sportgelände feststellen lassen und wird auch vor der geplanten Bebauung nicht Halt machen. Die Anzahl der betroffenen Bürger wird somit merklich erhöht.

**Beschluss:**

#### 7. Emissionen aus der Biogasanlage

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Emissionen der ca. 750 m südlich von Eggolsheim liegenden Biogasanlage sind aufgrund des großen Abstandes für das vorliegende Plangebiet nicht relevant. Entsprechende Anforderungen ergingen auch nicht von behördlicher Seite. Generell kann es auch von näher am Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Flächen zu möglichen negativen Beeinträchtigungen kommen. Deren Duldung ist hinzunehmen und daher Bestandteil der verbindlichen Festsetzungen.

**+ Unterschriftenliste für 45 Bürgerinnen und Bürger**

**Abstimmung: 13 : 0**

(Marktgemeinderat Martin Distler ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend)

**P 4 bis P 21      Stellungnahmen Privatpersonen 4 bis 21, Eggolsheim vom 23.04.2023**

**Aufgrund der folgenden Punkte fordere ich den Gemeinderat auf dieses Projekt zu stoppen!**

1. Im bereits seit 2020 vorhandenen Baugebiet Schirnaidler Strasse sind drei Wohnblöcke für 27 Wohneinheiten mit sozialem Wohnungsbau geplant. Nur durch diese drei Wohnblöcke konnte das Baugebiet mit zusätzlichen privaten Bauplätzen erschlossen werden. Bis heute ist keiner der Wohnblöcke gebaut. Es kann also keinen großen Bedarf an Sozialwohnungen für Eggolsheimer Bürger geben. Weshalb wird überhaupt dieses neue Wohnbauprojekt am Sportfeld geplant, wenn nicht einmal das sozial geförderte Wohnbau-Projekt an der Schirnaidler Strasse gebaut wurde.

## **Beschluss:**

### 1.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die erwähnte Bauleitplanung "Schirnaider Straße" ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens. Außerdem liegt dieses Baugebiet wesentlich näher am historischen Ortskern und am Kirchenbereich. Der erwähnte Bauzwang für das vorbezeichnete Projekt besteht für 5 Jahre ab Kauf. Dieser wurde im Dezember 2020 vollzogen. Somit kann das Projekt noch bis Ende 2025 zur Umsetzung kommen. Dies wird vom Projektträger auch weiterhin forciert und der Markt Eggolsheim hält hier den Druck weiterhin hoch. Ob das Vorhaben aber letztlich zur Realisierung kommt, liegt nur bedingt in der Hand des Marktes Eggolsheim, auch deshalb ist eine weiterführende Planung für den Wohnungsbau im Gemeindegebiet unabdingbar. Unabhängig von Bauverfahren an anderer Stelle, kann eine Gemeinde jederzeit geeignete Gebiete für eine unabhängig geltende Bauleitplanung vorsehen, vor allem dann, wenn sich die Segmente der Wohnbauplanungen ergänzen und den benötigten Bedarf nachhaltig decken. Es muss hierbei keine sukzessive Umsetzung der Planungen erfolgen.

## **Abstimmung: 13 : 0**

(Marktgemeinderat Zacharias Zehner ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend)

2. Die Planung des neuen Wohnbauprojekt am Sportfeld, konnte nur durch kurzfristiges, unnötiges Erweitern des Flächennutzungsplanes im Außenbereich von Eggolsheim mit 12.200 m<sup>2</sup> ermöglicht werden. Die zuerst geplante Parkplatzbebauung mit Reihenhäusern war schon kritisch, aber wäre noch akzeptabel gewesen. Das neue, plötzlich erweiterte Baugebiet, wurde erst im Juli 2022 für den jetzigen Investor Siebenhaar lt. Gemeinderatssitzungs-Protokoll vom 26.7.2022 erschlossen. Es gab keinerlei Druck seitens der Gemeinde dieses zusätzliche Gelände zu erwerben, und es dem Investor sofort wieder weiter zu verkaufen.

## **Beschluss:**

### 2.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Wie schon bei der Aufstellung der 1. Bebauungsplan-Änderung im Bereich "Sport- und Freizeitanlagen" betreffend der Planung einer neuen Kindertagesstätte obliegt es der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit, bei veränderten städtebaulichen Zielen im Rahmen einer Nachverdichtung geeignete Flächen einer weiteren Bebauungsplan-Änderung zu unterziehen. Der an dieser Stelle im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Parkplatz wird aufgrund der Neuplanung im Süden des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" - u. a. Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes mit 66 PKW-Stellplätzen - nicht mehr benötigt. Daher wurde eine Aufplanung der Fläche an der Ortsstraße "Am Sportfeld" mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet als sinnvoll erachtet. Der südöstliche Bereich der Bebauungsplan-Änderung wird dabei als "Flächen für Sport- und Spielanlagen" mit der Bezeichnung "Tennisanlage" gemäß der tatsächlichen Nutzung (3 Spielfelder, anstatt 6 im bisherigen B-Plan) ausgewiesen.

Eine Erweiterung des Flächennutzungsplanes erfolgte an dieser Stelle nicht. Der Flächennutzungsplan wird aber mit Abschluss des Verfahrens an dieser Stelle gemäß den Regeln des BauGB berichtigt.

## **Abstimmung: 14 : 0**

3. die zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelästigung durch dieses Wohnbauprojekt mit 42 neuen Wohnungen und sicherlich 60 neuen Stellplätzen ist für Nachbarn und Anlieger nicht tragbar. Der bereits vorhandene Verkehr der Kreisstraße, zu den Fußballplätzen, zu den Tennisplätzen, zur Kita, zum Schützenheim und auch zur geplanten Bundeskegelbahn ist bereits jetzt enorm und ist nicht zu unterschätzen. Der zusätzliche Verkehr birgt auch ein stark ansteigendes Unfallrisiko durch diese möglichen 60 mitgebrachten Fahrzeuge auf engstem Raum. Eine Konfrontation mit dem bereits vorhandenen Verkehr ist Tatsache. Auch spielende Kleinkinder der künftigen Mieter sind sicherlich der Gefahr des zunehmenden Verkehrs ausgesetzt.

## **Beschluss:**

### 3.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Durch die derzeit insgesamt 52 geplanten Stellplätze wird das künftige Verkehrsaufkommen als zumutbar erachtet. Die Kreisstraße nimmt auch jetzt bereits problemlos den Verkehr der aktuell im Baubereich befindlichen Parkflächen und der angrenzenden Wohngebiete auf. Auch bei Sonderveranstaltungen in diesem Bereich (größeren Turnieren, Kerwafeierlichkeiten etc.) bei denen weitaus mehr Fahrzeuge von der Kreisstraße ins Sportfeld ein- und ausfahren und umgekehrt als im Normalbetrieb, gab es in der Vergangenheit keinerlei Verkehrsprobleme.

Bei einer täglichen Verkehrsstärke von DTV = 1.785 KFZ/24 h (Zählung 2021) auf der Kreisstraße FO 5 bedeutet die Zunahme durch die künftigen PKWs nur eine geringfügige schalltechnische Verschlechterung für die bestehenden Wohngebäude. Ein kurzer Nachweis hierzu wird im Schallschutzbericht entsprechend aufgeführt.

**Abstimmung: 14 : 0**

4. Für Radfahrer und Fußgänger, ist die geplante Einfahrt von der Kreisstraße zum Wohnprojekt und auch das wieder Herausfahren zurück auf die Kreisstraße sehr gefährlich. Für Radfahrer sind generell Fahrzeuge als Rechtsabbieger über den vorfahrtsberechtigten Radweg hinweg sehr gefährlich. Die meisten tödlichen Unfälle passieren durch Abbiegen, und dabei nicht auf den vorfahrtsberechtigten Radfahrer oder Fußgänger zu achten. Auch die Ausfahrt auf die Kreisstraße birgt höchste Gefahr, denn der Ausfahrer hat auf Radfahrer, Fußgänger, KFZ's von rechts oder links kommend zu achten. Aufgrund dieser sehr gefährlichen Verkehrssituation muss der Bau entlang einer sehr stark befahrenen Kreisstraße mit Radweg verhindert werden. Dieses Gefahrenpotential muß auch dem Gemeinderat bewußt gewesen sein!

## **Beschluss:**

### 4.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Es ist prinzipiell kein höheres Sicherheitsrisiko durch die neu entstehenden Zu- und Ausfahrten als an anderen nahe gelegenen Kreuzungs- oder Einmündungsbereichen öffentlicher Straßen zu erkennen. Im Gegensatz zu diesen erwähnten Kreuzungs- und Einmündungsbereichen wird der Fuß- und Radweg an der Nordgrenze der vorgesehenen Bebauung weiterhin im Sinne einer Vorfahrt für Fußgänger und Radfahrer durchgängig zu begehen / zu befahren sein.

Aufgrund einer Flächenreduzierung des Einmündungsbereiches zwischen der Stichstraße "Am Sportfeld" und der Kreisstraße FO 5 wird das Sicherheitsrisiko durch die geringeren zu überwindenden Verkehrsflächen verringert.

**Abstimmung: 14 : 0**

5. Die Versiegelung von weiteren 7.300 m<sup>2</sup> Kulturfläche in Eggolsheim ist für die sehr angespannte Trinkwasserversorgung besorgniserregend, und sie verschlechtert die bereits extrem problematische Situation enorm. Die aktuelle Trinkwasserversorgung kann solch ein riesiges neues Wohnprojekt nicht mehr aufnehmen, ohne dass die aktuell angeschlossenen Bürger wieder mit enormen Belastungen zu rechnen haben. Dies muss unbedingt mit berücksichtigt werden, und deshalb muss diese geplante Bebauung verhindert werden.



## **Beschluss:**

### 5.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Fläche des künftigen Allgemeinen Wohngebiets beläuft sich auf brutto ca. 5.340 m<sup>2</sup>. Derzeit ist von einer Bebauung mit neuen Haupt- und Nebengebäuden von ca. 1.825 m<sup>2</sup> auszugehen. Da für die Bereiche der Stellplätze sowie der privaten Wegeflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind, ist der Versiegelungsgrad bei weitem niedriger als die befürchtete Fläche des Vorbringers, zumal bei geeigneten Dächern zusätzlich eine Dachbegrünung vorzunehmen ist und dies entsprechend festgesetzt wurde. Der aktuell vorhandene asphaltierte Parkplatz weist einen höheren Versiegelungsgrad auf.

Die aktuelle Trinkwasserversorgung kann durch einen geplanten Ringschluss zum vorhandenen Baugebiet gewährleistet werden. Auch von den betroffenen Fachbehörden (Landratsamt, Zweckverband Wasserversorgung) gingen hierzu keine Bedenken oder kritische Vorbringen ein.

**Abstimmung: 14 : 0**

**6. Es sind weder Spielplatz noch andere Freizeitmöglichkeiten innerhalb dieses komprimierten Bauprojekt vorgesehen. Bei mindestens 100 Neubürger ist das sehr kritisch und es wird von den Mietern nach Ausweichmöglichkeiten gesucht auf Kosten der Anlieger und den Sporttreibenden auf ihren Anlagen. Hier entsteht ein sozialer Brennpunkt!**

## **Beschluss:**

### 6.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Gerade im Bereich der vorgesehenen Wohnanlage stehen ausreichende öffentlich nutzbare Freizeitflächen zur Verfügung - auch bei einem etwaigen Entfall der genannten Flächen im Bereich des Bolzplatzes. Durch die aktuellen Umlanungen kann der Bolzplatz sogar so gut wie in Gänze erhalten bleiben. Lediglich im Einmündungsbereich des Bolzplatzgrundstückes wird ein geringer Flächenanteil zu Parkflächen umgewidmet. In der Grünfläche im Innenhof der entstehenden Wohnanlage ist ebenfalls eine Spielplatzfläche vorgesehen.

Südöstlich des Plangebietes werden künftig nach Abschluss der Sportanlagensanierung weitere Freizeitflächen zur Verfügung stehen: u.a. ein Beachvolleyballfeld, 2 Streetballfelder, 1 Kleinspielfeld sowie ein Kinderspielbereich. Diese Bereiche können in jedem Falle außerhalb des Schulsportunterrichts auch von der Öffentlichkeit genutzt werden. Entsprechende Nutzungszeiten müssen hier jedoch noch in Absprache mit dem schulischen Hauptnutzer festgelegt werden. Der Kinderspielbereich wird jederzeit öffentlich nutzbar sein. Ein Eintritt in die DJK, den Schützenverein oder den SKC Eggolsheim würden im unmittelbaren Umfeld der Anlage zusätzliche Freizeit- und Sportmöglichkeiten bieten (u.a. Tennis, Kegeln, Sportschießen, Fußball).

**Abstimmung: 14 : 0**

**7. Das geplante Projekt in 3stöckiger Bauform mit Flachdach beeinträchtigt die von ISEK geschützte Ortsansicht mit dem ( Scheunenensemble ) dramatisch. Auch die direkte Nachbarschaft zum Siedlungsgebiet Eggolsheim Süd und der von ISEK sogenannten grünen Lunge wird durch diese Bebauung negativ beeinflusst. Auch die Wohnqualität und der Wertverlust des Eigentums der direkten Anlieger, westlich und nördlich vom geplanten Wohnprojekt, wird durch diese Wohnblöcke im Wert gemindert.**

**P 21: + Unterschriftenliste für 50 Bürgerinnen und Bürger**

## **Beschluss:**

### 7.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die negative Beeinträchtigung wird seitens des Marktgemeinderates nicht geteilt, zumal sich das erwähnte "Scheunenensemble" ca. 150 m nördlich des Plangebietes befindet. Geschützte Landschafts- oder Denkmalbereiche sind ebenfalls nicht betroffen.

Eine optisch bedrängende Fernwirkung der geplanten Baukörper wird zudem durch festgesetzte grünordnerische Pflanzgebote im direkten Umfeld der Bebauung gemindert.

Eine negative Beeinflussung der direkten Nachbarschaft oder eine Verringerung der Wohnqualität und des Wertverlustes des Eigentums der direkten Anlieger sind aufgrund des ausreichend großen Abstandes zur künftigen Bebauung ebenfalls nicht erkennbar. Gleichzeitig wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung weiterhin gewährleistet, zumal das eigentliche künftige Wohngebiet durch einen ca. 9 m breiten privaten Grünstreifen von der vorhandenen Wohnbebauung getrennt ist. Der Bereich der sog. "grünen Lunge" wird von der geplanten Bebauung nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird am Westrand des Plangebietes die Planung jedoch entsprechend reduziert: die beiden westlichen 3-geschossigen Gebäude werden durch drei 2-geschossige Gebäude ersetzt. Dadurch wird auch optisch ein besserer Übergang zur angrenzenden Bebauung entstehen und ein harmonischeres Einfügen der Gesamtanlage in das Ortsbild erreicht. Die Planung inkl. Begründung und Schallschutzberechnung wird entsprechend angepasst.

Die erwähnte Gestaltungssatzung sieht ausdrücklich vor, dass abweichende Bestimmungen in einem Bebauungsplan der Gestaltungssatzung gegenüber vorgehen (§ 16). Ein Hinweis auf die Gestaltungssatzung wird in der Begründung ergänzt.

**Abstimmung: 14 : 0**

## **P 22            Stellungnahme Privatperson 22, Eggolsheim vom 24.04.2023**

bekanntermaßen vertreten wir [REDACTED]  
§ [REDACTED]. Hiermit nehmen wir nochmals Stellung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sport- und Freizeitanlagen“ des Marktes Eggolsheim gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Inhaltlich verweisen wir voll inhaltlich auf unsere Stellungnahme vom 15.12.2022.

Da unsere Einwendungen gemäß dem Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Markt Gemeinderates vom 28.03.2023 in keiner Weise berücksichtigt wurden, sehen wir uns für den Fall, dass der Bebauungsplan in der derzeit ausgelegten Fassung in Kraft treten wird, gezwungen, Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan zu stellen. Unser Hauptanliegen ist nach wie vor, dass die Geschossigkeit in Richtung des Grundstücks unseres Mandanten FINr. 6870 und 6870/1 – also

auf der gesamten Ostseite der Grundstücke -, Gemarkung Eggolsheim, um ein Geschoss auf insgesamt 2 Geschosse reduziert wird. Sollte dies nicht erfolgen, kündigen wir bereits jetzt an, die von uns bereits ermittelten formellen und materiellen Fehler im Normenkontrollverfahren durchzusetzen. Es dürfte den Beteiligten bekannt sein, dass dies zu einer erheblichen Verzögerung und Kostenaufwand – insbesondere für Gemeinde und Vorhabenträger – führen wird.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist zunächst auf den weiterhin vollinhaltlich geltenden Beschluss vom 28.03.2023 hinsichtlich der vorgesehenen Ausweisung, Bedarf an günstigem Wohnraum und beinhaltet privater Grünfläche am Westrand des Geltungsbereiches.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird am Westrand des Plangebietes die Planung jedoch entsprechend reduziert: die beiden westlichen 3-geschossigen Gebäude werden durch drei 2-geschossige Gebäude ersetzt. Dadurch wird auch optisch ein besserer Übergang zur angrenzenden Bebauung entstehen und ein harmonischeres Einfügen der Gesamtanlage in das Ortsbild erreicht. Die Planung inkl. Begründung und Schallschutzberechnung wird entsprechend angepasst.

**Abstimmung: 14 : 0**

#### **P 23 Stellungnahme Privatperson 23, Eggolsheim vom 07.05.2023**

hiermit möchte ich meine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans anmelden.  
Folgende Gründe sind für mich davon von Bedeutung:

1. Das Grundstück liegt am Rand des Bebauungsplans an der Kreisstraße, ist weit einsehbar und daher sehr ortsbildprägend. Die bisherige Bebauung des Randbereiches Eggolsheim Süd V ist mit einer Bauweise mit E+D genehmigt und bebaut (es gibt hier bislang keinerlei Ausnahmen). Eine Verdoppelung der Bebauung wird wie ein Fremdkörper die bisherige harmonische Ansicht, insbesondere der Blick auf das Scheunenensemble massiv stören.  
Die Aussage zur ortsbildprägenden Ansicht und zur Einhaltung der Bauweise mit E+D wurde von Seiten der Gemeinde mit Schreiben vom 27.03.2001 nach einer Sitzung des Bauausschusses meinen Vater mitgeteilt (Anlage: Schreiben Markt Eggolsheim vom 27.03.2001). Warum weicht der Gemeinderat hier vom allgemeinen Recht der Gleichbehandlung ab?

#### **Beschluss:**

1.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die beabsichtigte Bebauung ist dem entsprechenden Bedarf an günstigem Wohnraum geschuldet und schafft zudem - wie aktuell gesellschaftlich gefordert und diskutiert wird - fehlenden Wohnraum. Im Rahmen der Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und einer inneren Nachverdichtung soll an dieser Stelle bewusst eine Bebauung von bis zu 3 Geschossen ermöglicht werden.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird am Westrand des Plangebietes die Planung jedoch entsprechend reduziert: die beiden westlichen 3-geschossigen Gebäude werden durch drei 2-geschossige Gebäude ersetzt. Dadurch wird auch optisch ein besserer Übergang zur angrenzenden

Bebauung entstehen und ein harmonischeres Einfügen der Gesamtanlage in das Ortsbild erreicht. Die Planung inkl. Begründung und Schallschutzberechnung wird entsprechend angepasst.

Für den übrigen immer noch 3-geschossigen Teil der Bebauungsplan-Änderung kann dennoch nicht von einer "Verdoppelung" gegenüber den 2-geschossigen bestehenden Baurechten des Wohngebietes "Süd V" gesprochen werden.

Die negative Beeinträchtigung wird seitens des Marktgemeinderates nicht geteilt, zumal sich das erwähnte "Scheunenensemble" ca. 150 m nördlich des Plangebietes befindet. Eine optisch bedrängende Fernwirkung der geplanten Baukörper wird zudem durch festgesetzte grünordnerische Pflanzgebote im direkten Umfeld der Bebauung gemindert.

Das erwähnte Schreiben aus dem Jahr 2001 bezieht sich auf ein geplantes Bauvorhaben im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplanes. Insofern waren für jenes Vorhaben die dort geltenden Festsetzungen maßgeblich. Für das hier in Rede stehende Bebauungsplanverfahren lässt sich daraus nichts ableiten. Ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz ist nicht erkennbar.

**Abstimmung: 14 : 0**

2. Vor einigen Jahren wurde die Kreuzung im Bereich der Abzweigung nach Kauernhofen als sehr unfallträchtig eingeschätzt und durch einen Kreisverkehr entschärft. Aus welchem Grund nun eine Ein- und Ausfahrt in 150 Meter Entfernung für ein Baugebiet mit 42 Wohneinheiten und entsprechenden Verkehr nicht unfallträchtig sein soll, erschließt sich mir nicht. Es ist ja bekannt, dass auf der Kreisstraße FO 5 in der Regel mehr als die erlaubten „50“ gefahren werden. Jeder der diese Straße mit 50 kmh befährt wird bestimmt schon die Erfahrung gemacht haben, dass er überholt wird. Das erschaffen von zusätzlichen Unfallgefahren kann ja nicht im Sinn der Verantwortlichen Stellen sein. Unsere Familie hatte bereits zwei Auffahrunfälle auf der Staatsstraße FO 5 und zwar dergestalt, dass die nachfolgenden Fahrzeuge ein Abfahren von einer Kreisstraße in die Hofeinfahrt nicht vermutet hatten. Die bisherigen Auffahrunfälle sind zwar glimpflich verlaufen, aber bei einer Zunahme von 3050%!! der Fahrzeuge der künftigen Bewohner (von bislang 2 Fahrzeugen auf 62 Fahrzeugen) erhöht sich die Unfallgefahr expotentiell. Über eine durchgehende Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 kmh von Seiten des Landratsamtes bzw. von der Errichtung einer Abbiegespur für das neue Baugebiet sollte daher zwingend nachgedacht werden.

**Beschluss:**

2.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Durch die derzeit insgesamt 52 geplanten Stellplätze wird das künftige Verkehrsaufkommen als zumutbar erachtet. Die Kreisstraße nimmt auch jetzt bereits problemlos den Verkehr der aktuell im Baubereich befindlichen Parkflächen und der angrenzenden Wohngebiete auf. Auch bei Sondernveranstaltungen in diesem Bereich (größeren Turnieren, Kerwafeierlichkeiten etc.) bei denen weitaus mehr Fahrzeuge von der Kreisstraße ins Sportfeld einfahren und umgekehrt als im Normalbetrieb, gab es in der Vergangenheit keinerlei Verkehrsprobleme.

Es ist prinzipiell kein höheres Sicherheitsrisiko durch die neu entstehenden Zu- und Ausfahrten als an anderen nahe gelegenen Kreuzungs- oder Einmündungsbereichen öffentlicher Straßen zu erkennen. Im Gegensatz zu diesen erwähnten Kreuzungs- und Einmündungsbereichen wird der Fuß- und Radweg an der Nordgrenze der vorgesehenen Bebauung weiterhin im Sinne einer Vorfahrt für Fußgänger und Radfahrer durchgängig zu begehen / zu befahren sein.

Aufgrund einer Flächenreduzierung des Einmündungsbereiches zwischen der Stichstraße "Am Sportfeld" und der Kreisstraße FO 5 wird das Sicherheitsrisiko durch die geringeren zu überwindenden Verkehrsflächen verringert.

Eine Herabstufung der Geschwindigkeit kann nicht über das laufende Bebauungsplan-Verfahren geregelt werden. Mehrere Anfragen der Gemeinde bezüglich der Anordnung von 30 km/h an den innerörtlichen Kreisstraßen beim zuständigen LRA wurden bisher abgelehnt. Sollte sich aber wider Erwarten herausstellen, dass sich nach Inbetriebnahme der Wohnanlage deshalb kausal ein Gefahrenpunkt entwickelt, kann die Verkehrsbehörde jederzeit nachbessern. Die Marktgemeinde wird im bezeichneten Bereich die eigene Verkehrsüberwachung einsetzen, um sanktionieren zu können und fundierte Zahlen aufzuzeichnen. Eine Abbiegespur ist aufgrund des zu erwartenden künftigen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich. Ein entsprechender Nachweis wurde vom potentiellen Bauherrn bei der zuständigen Behörde (Landratsamt Forchheim) erbracht.

**Abstimmung: 13 : 1**

3. Im Baugebiet „An der Schirnaidler Straße“ wurden Eggolsheimer Bauherren die Veränderung der Dachform von Seiten der Gemeinde verweigert. Die Gründe der Bauherren waren zum einen die Kosteneinsparung und zum anderen energetische Gründe. Ich kann als Bürger von Eggolsheim nicht nachvollziehen, warum man ortansässigen Bauherren die Möglichkeit einer günstigeren Bauweise verwehrt, gleichzeitig einem Finanzinvestor durch die Regelung im Bebauungsplan die Möglichkeit dieser Bauweise eröffnet mit dem Hinweis, dass diese Bauweise kostengünstiger sei. Hier wird offensichtlich mit zweierlei Maß gemessen. Was ist die Grundlage dieser Ungleichbehandlung?

**Beschluss:**

3.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auch hier auf ein vergangenes Verfahren, das bereits ca. 3 Jahre zurückliegt. Die Ausweisung von geeigneten Dächern mit der festgesetzten Dachbegrünung ist an dieser Stelle von Eggolsheim gegenüber dem näher am Denkmalensemble liegenden Bereich der "Schirnaidler Straße" städtebaulich vertretbar und zudem klimatechnisch sinnvoll.

Eine Verfehlung der Gleichbehandlung liegt daher nicht vor.

**Abstimmung: 14 : 0**

4. Von Seiten der Gemeinde wird mehrfach erläutert, dass die beabsichtigte Bebauung dem entsprechenden Bedarf an günstigen Wohnraum geschuldet ist. Nachdem mir bislang kein Aufruf über eine Erhebung für günstigen Wohnraum bekannt ist, wollte ich nachfragen, wie diese Aussage zu verstehen ist. Hat es von Seiten der Gemeindeverwaltung eine Bedarfserhebung gegeben, die bislang nicht öffentlich gemacht worden ist? Ist das nur eine Einschätzung von Seiten der Verwaltung, die sich evtl. mit der Berichterstattung in den Medien deckt? Nachdem im Baugebiet an der Schirnaidler Str. auch Mehrfamilienwohnhäuser genehmigt worden sind mit der Begründung von Schaffung günstigen Wohnraum und bislang noch keine Bautätigkeit feststellbar ist, bitte ich um Vorlage der entsprechenden Erhebung bzw. Erläuterung, warum diese Behauptung aufgestellt wird und warum man den Bedarf evtl. nicht mit 30 Wohneinheiten (lediglich 2-Geschossige-Bauweise) nicht decken kann.

5. In der Begründung zur Änderung des B-Plans wird als Grund für die Inanspruchnahme der Fläche für Wohnbebauung die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland aufgeführt. Die Baufläche sind überwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Wie passt diese Begründung mit der Tatsache zusammen, dass im Baugebiet „An der Schirnaider Straße“ keine örtliche Nachfrage nach Bauland mehr vorhanden war und die zurückgegebenen Bauplätze an überörtliche Bewerber im Bieterverfahren verkauft worden sind (so zumindest die Kommunikation bzgl. der freien Bauplätze des Baugebietes)?

#### **Beschluss:**

##### 4.+5.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Der erwähnte Bauzwang für das vorbezeichnete Projekt besteht für 5 Jahre ab Kauf. Dieser wurde im Dezember 2020 vollzogen. Somit kann das Projekt noch bis Ende 2025 zur Umsetzung kommen. Dies wird vom Projektträger auch weiterhin forciert und der Markt Eggolsheim hält hier den Druck weiterhin hoch. Ob das Vorhaben aber letztlich zur Realisierung kommt, liegt nur bedingt in der Hand des Marktes Eggolsheim, auch deshalb ist eine weiterführende Planung für den Wohnungsbau im Gemeindegebiet unabdingbar.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird am Westrand des Plangebietes die Planung entsprechend reduziert: die beiden westlichen 3-geschossigen Gebäude werden durch drei 2-geschossige Gebäude ersetzt. Insgesamt wird dadurch auch die Anzahl der Wohneinheiten von 42 auf 38 reduziert. Eine reine Bebauung mit 2-geschossigen Wohneinheiten wäre sicher möglich, jedoch sollte es das Ziel sein, hinsichtlich einer übermäßigen Flächenversiegelung, auf neu entwickelten Wohnbauarealen möglichst viel Wohnraum zu schaffen und das ohne negative Auswirkungen auf das Ortsbild. Durch die Umplanung des westlichen Bereichs des Areals und der dortigen Anlage von 2-geschossigen Bauten können beide Ziele erreicht werden. Es wird eine gute optische Abstufung zum westlich angrenzenden bestehenden Baugebiet geschaffen und die Integration ins Ortsbild gelingt so harmonischer.

Eine detaillierte Bedarfserhebung existiert nicht, jedoch lässt sich durch den aktuellen Rückgang der Bautätigkeit von Einfamilienhäusern im Gemeindegebiet klar belegen, dass dieser Bedarf überwiegend gedeckt oder teilweise auch für eine große Gruppe von Wohnraumsuchenden nicht mehr finanzierbar ist. Die Anfragen haben sich in den letzten 1,5 bis 2 Jahren regional wie überregional in Anfragen nach bezahlbarem Wohnraum und kleineren Wohneinheiten im Mietsegment gewandelt. Die Begründung wird hinsichtlich der allgemeinen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Mietsegment entsprechend angepasst.

Ferner möchte der Markt Eggolsheim als wachsende Nachbargemeinde des Oberzentrums Forchheim seinen Beitrag dazu leisten, dass die Ziele der Bundespolitik nach schneller Schaffung von bezahlbarem und dringend benötigtem Wohnraum zur Umsetzung gelangen.

Die erwähnte Bauleitplanung "Schirnaider Straße" ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens.

#### **Abstimmung: 14 : 0**

6. Das mögliche Baugebiet hat gem. der Begründung eine Höhendifferenz von 1,5 Meter (oder bildlich ausgedrückt ½ Geschosshöhe). Nachdem die Bebauung mit Gebäuden von tlw. 30 Meter Länge vorgenommen werden soll ist es für die Allgemeinheit schon enorm wichtig im Vorfeld zu erfahren, ob die zu genehmigte Höhenlage vom niedrigsten Punkt an der Kreisstraße festgelegt wird oder ob das Gebäude in der Nordseite künftig 1,5 Meter höher wird (aufgrund der möglichen Barrierefreiheit wird



eher nicht mit einem Versatz innerhalb des Wohngebäude geplant). In diesem Zusammenhang noch einmal die Frage, warum es bislang nicht möglich ist, das Bauwerk durch Darstellung der Ist-Situation incl. der Nachbargebäuden von verschiedenen Ansichten zu veröffentlichen? Die in der Gemeindezeitung veröffentlichte Fotomontage mit einer ca. 20 Meter hohen Baumallee an der Nordseite der Kreisstraße zeigt auf jeden Fall nicht die Wirklichkeit. Insbesondere die Ansicht von der Straße von Kauernhofen kommend und die Ansicht ab dem Kreisverkehr (incl. Sicht auf das Scheunenviertel) sowie die Sicht vom Schwedengraben sind für die Eggolsheimer Bevölkerung unabdingbar und zwar bevor durch einen Bebauungsplan Tatsachen geschaffen werden, die nicht mehr gestoppt werden können.

#### **Beschluss:**

##### 6.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Höhe der nördlichen Gebäude orientiert sich an der Höhe des Fuß- und Radweges und wird somit künftig nicht 1,5 m höher ausgeführt. Umfangreiche visuelle Darstellungen speziell im Kontext der umliegenden Bebauung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens sowie unter Berücksichtigung der verschiedenen Planungstiefen nicht darstellbar. Auch Bestandsdaten der Nachbarbebauung liegen nicht vor. Die in der Gemeindezeitung veröffentlichte Visualisierung wurde vom Architekten auf Grundlage des Planungsstandes erstellt. Hierbei handelte es sich nicht um eine Fotomontage.

**Abstimmung: 14 : 0**

7. Im südwestlichen Bereich des B-Plans Sport- und Freizeitanlagen wird durch die 1. Änderung des B-Plans ein öffentlicher Parkplatz mit 66 PKW-Stellplätze errichtet (siehe Seite 3 der Begründung). In der gleichen Begründung wird unter Punkt 7. Immissionsschutz auf Seite 13 die Errichtung von ca. 50 Stellplätzen als mögliche Lärmquelle aufgeführt. Warum wird in der Immissionsschutzbegründung auf 25% der Stellplätze und der davon ausgehenden Lärmimmissionen verzichtet?

#### **Beschluss:**

##### 7.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die erwähnten 66 PKW-Stellplätze entsprechen den öffentlichen Parkplätzen im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplan-Änderung (mit Satzungsbeschluss vom 28.06.2022). Bei den oberirdischen Stellplätzen handelt es sich um die künftigen PKW-Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet (derzeit 52 PKW-Stellplätze). Die Behandlung der Parkplatzarten erfolgte regelkonform und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde / Landratsamt Forchheim. Während die 66 öffentlichen Parkplätze dem Sportanlagenlärm hinzuzurechnen waren, mussten die künftigen PKW-Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet im Rahmen der Parkplatz-Lärberechnungen gemäß TA Lärm als Anlagenlärm berücksichtigt werden. Insgesamt wurden aber alle PKW-Parkplätze - auch die der Tennisanlage - bei den schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigt.

**Abstimmung: 14 : 0**

8. Unter Punkt 7.3. sind die Immissionen der Sportanlagen aufgeführt. Warum wird auf die Begründung zu möglichen Lichtimmissionen verzichtet? Stellt die Lichtimmission durch die Flutlichtanlage aus Sicht der Planer keine Immission dar?

**Beschluss:**

8.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Wohnungen sind allesamt mit entsprechenden Verdunkelungseinrichtungen ausgestattet. Somit kann sich jeder vor Lichtemissionen schützen. Darüber hinaus wird ein entsprechender Hinweis in die Mietverträge aufgenommen (nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens).

**Abstimmung: 14 : 0**

9. Abstandsflächen: In der Begründung (Punkt 4) wird aufgeführt, dass eine Sonderregelung in Anspruch genommen wird zur Festlegung der Abstandsflächen, da diese Werte hier unterschritten werden. Warum werden die Abstandsflächen reduziert? In einer persönlichen Unterredung am 17.04.2023 zwischen meinem Vater und dem Investor, Herrn Siebenhaar, bestätigte dieser, dass er keine Abweichungen von den normalen Abstandsflächen benötigt. Nachdem ich davon ausgehe, dass Herr Siebenhaar ein ehrwerter Kaufmann ist, stellt sich die Frage, warum für den Bebauungsplan von den allgemeinen Abstandsflächen abgewichen werden soll?

**Beschluss:**

9.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Sonderregelung bezieht sich vor allem auf die "internen" Abstandsflächen der künftigen Gebäude untereinander. Die Abstandsflächen zu den Nachbarn werden allesamt eingehalten. Auf die in der Westhälfte auf 2 Geschosse reduzierte Bebauung wird verwiesen. Städtebaulich wurde hierbei der Flächenverbrauch reduziert sowie die Durchlüftung der Gebäude optimiert. Die grundstücksinternen Abstandsflächen der Gebäude untereinander werden bezogen auf die sog. 0,4-H-Regelung gem. BayBO eingehalten. Eine entsprechende Ausführung wird in den verbindlichen Festsetzungen unter Pkt. A 3.3 aufgeführt, der Sachverhalt wird zudem in der Begründung dezidiert dargestellt.

**Abstimmung: 14 : 0**

#### **10. Lärmschutzgutachten:**

Warum werden im Lärmschutzgutachten veraltete Zahlen für die Beurteilung vom Verkehrslärm herangezogen bzw. warum hat das beauftragte Büro die deutliche Verkehrszunahme in den letzten Jahren in die Berechnung nicht mit einbezogen? Die Zunahme kann an folgenden Zahlen nachvollzogen werden: Eggolsheim: Einwohner (EW) 2015: 5738; EW 2021: 6.163 EW = Zunahme + 425 EW oder 7,5%!

Forchheim (als direkte Nachbarkommune): EW 2015: 31.266; EW 2021: 34.812 = Zunahme +3536 EW oder 11%

PKW-Zulassung Eggolsheim: 2015 3.647 PKW; 2021 4.058 PKW = Zunahme an PKW um 411 PKW oder 11,3%

Darüber hinaus wurde die durch die Ansiedlung des Amazon Verteilerzentrums in

September 2019 allgemein massive Verkehrszunahme mit keinem Wort und auch keinem Faktor im Gutachten gewürdigt.

Der zu erwartende PKW-Verkehr nach Eröffnung der neuen Kita mit insgesamt mehr als 100 Kindern und den dazugehörigen Elterntaxis, die ebenfalls die Straßen benutzen werden, sind unberücksichtigt geblieben.

In der öffentlich einsehbaren Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 28.03.2023 wurde von Seiten der DJK Eggolsheim die Nutzung der Tennisanlage insbesondere bei Punktspielen zum Einspielen deutlich vor 09.00 Uhr beschrieben. Der 21:0 Beschluss der Gemeinde sieht vor, dass die Nutzung vor 09.00 Uhr Berücksichtigung finden soll. Warum dann im Lärmschutzgutachten das Einspielen ab 09.00 Uhr angenommen wird kann nur vermutet werden (ggf. Lärmüberschreitung wg. Ruhezeit an Sonn- u. Feiertagen?).

Die Berechnungsparameter für die öffentliche Parkplätze sehen keine gesonderten Zufahrten nach 22.00 Uhr mehr vor. Es ist aber unbestritten, dass mehrerer größere Feierlichkeiten am Sportheim ausgetragen werden, bei denen auch nach 22.00 Uhr noch Zufahrten erfolgen. Insofern ist diese Tatsache in einer Überarbeitung des Gutachtens zu berücksichtigen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eggolsheim sieht bislang einen Faktor von 1,5 Stellplätzen / Wohneinheit vor. Im Lärmschutzgutachten wird bei der Berücksichtigung des Parkplatzlärms insgesamt nur 49 PKW Stellplätze berücksichtigt, was einen Faktor von 1,16 oder eine Reduzierung von nahezu 25% bedeutet. Es ist jetzt in Eggolsheim ersichtlich, dass der Faktor von 1,5 eher zu niedrig angesetzt ist, was durch das „wilde“ Parken außerhalb der Grundstücke der jeweiligen Eigentümer zu beobachten ist. Auf welcher Grundlage wird von Seiten des Gutachters eine Reduzierung der benötigten Parkplätze begründet? Gibt es da im Vorfeld Absprachen zwischen dem Gutachter und der Verwaltung? Ist in diesem Fall die Verwaltung überhaupt berechtigt Ausnahmen zu erteilen oder wird hierfür die Zustimmung des Gemeinderats benötigt?

Die aufgeführten Berechnungsannahmen sind für ein Gutachten dieser Tragweite aus meiner Sicht nicht seriös und erwecken für mich den Anschein, dass die Berechnung so erstellt worden ist, dass es halt insgesamt passt.

## **Beschluss:**

### 10.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Relevant für die Berechnungen zum Verkehrslärm sind ausschließlich die vom Straßenbaulastträger veröffentlichten Zahlen für Landes- oder Staatsstraßen - in diesem Fall die der Kreisstraße FO 5. Bei Stand Projektbeginn (schalltechnische Untersuchungen im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens, Juni 2022) wurden die Zählraten der Zählung des Jahres 2015 dem Bayerischen StraßenInformationssystem BaySIS entnommen und auf ein Prognosejahr (2035) hochgerechnet. Zur Ermittlung des Hochrechnungsfaktors wurden üblicherweise die Zunahmefaktoren der gesamten Fahrleistungen der KFZ in Deutschland seit 1985 berücksichtigt. Diese Herangehensweise entspricht der üblichen Form und wurde im Lauf der Berechnungsstände mehrmals mit der zuständigen Behörde / Landratsamt Forchheim abgestimmt. Ein Bezug von Verkehrsstärken auf die Einwohnerzahl der jeweiligen Gemeinde oder hinsichtlich anderer gewerblicher Einrichtungen ist für die Berechnungen nicht relevant, wirkt sich aber u. U. immer bei den alle 5 Jahre stattfindenden Zählungen aus. Da mittlerweile aktuelle Zählraten aus dem Jahr 2021 vorliegen, werden die Berechnungsparameter zum Verkehrslärm angepasst und sowohl die schalltechnische Untersuchung als auch die Begründung überarbeitet. Die grundsätzlichen Aussagen - Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den verkehrslärmzugewandten Fassadenbereichen - bleiben davon unverändert.

Bei einer täglichen Verkehrsstärke von DTV = 1.785 KFZ/24 h (Zählung 2021) können die Zufahrten auf der "Hauptstraße" = Kreisstraße FO 5 durch den neuen öffentlichen Parkplatz mit 66 Stellplätzen

vernachlässigt werden, zumal trotz der erwähnten bis zu 100 Kinder auch eine Andienung des Kindergartens zu Fuß oder per Fahrrad zu erwarten ist.

Die Nutzung der 3 Tennisplätze wurde nach letzten Anregungen für einen Normalbetrieb beginnend ab 8.30 Uhr erweitert. Der Punktspielbetrieb findet laut Betreiber Samstag und Sonntag ab 10 Uhr statt, berücksichtigt wird aber bereits ein Zeitraum ab 9 Uhr, für den Punktspielbetrieb im Sinne eines "Einspielens". Es kann davon ausgegangen werden, dass vor einem Punktspielbetrieb kein Normalbetrieb herrscht, ansonsten treten die aufgrund niedrigerer Zuschauerzahlen Untersuchungen für einen "Normalbetrieb" gegenüber den wesentlich lauterem Emissionen des "Punktspielbetriebes" zurück. Die Berechnungen sind daher korrekt und entsprechen auch dem gefassten Beschluss des Marktgemeinderates.

Die im Nachtzeitraum in Verbindung mit Veranstaltungen möglichen Lärmemissionen werden - wie schon bei den Berechnungen im Rahmen der 1. Bebauungsplan-Änderung, bei denen im Übrigen keine Äußerungen vom DJK Eggolsheim eingingen - über die Parkbewegungen aller 66 Stellplätze des öffentlichen Parkplatzes während der gemäß TA Lärm zu beachtenden ungünstigsten Nachtstunde berücksichtigt.

Sollten also Veranstaltungen erst nach 22 Uhr enden, ist sowohl eine Füllung als auch die Leerung der Parkplätze ausreichend beachtet, da davon auszugehen ist, dass die Leerung nicht in der gleichen ungünstigsten Nachtstunde stattfindet, wie die Füllung der Parkplätze.

Die für die Berechnungen zugrunde gelegte Anzahl der Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet entspricht der durch die Wohneinheiten und Wohnungsgrößen ermittelten und vom Bauherrn zur Verfügung gestellten Zahlen. Aktuell sind für 38 Wohneinheiten 52 Stellplätze geplant, was einem Schlüssel von 1,37 entspricht. Gemäß Stellplatzsatzung sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen. Der Bebauungsplan kann in begründeten Fällen davon abweichen. Beim vorliegenden Bauprojekt sind auch insgesamt 12 Wohnungen auf eine Haushaltsgröße von 1 - 2 Personen ausgelegt, bei denen mit nur einem Fahrzeug pro Wohneinheit zu rechnen ist. Ferner steht im unmittelbaren und fußläufigen Nahbereich um das Sportzentrum, nach Fertigstellung der Außenanlagen (geplant noch vor Inbetriebnahme der Wohnanlage), ein öffentlicher Großparkplatz mit 66 Stellplätzen auch den Besuchern der Wohnanlage zur Verfügung. Aus diesen Gründen ist die Abweichung vom Schlüssel der Stellplatzsatzung vertretbar.

Auf Wunsch des Marktgemeinderats sind die verbindlichen Festsetzungen unter Punkt A 15.1.1 hinsichtlich eines Stellplatzschlüssels mit einem Wert von mindestens 1,25 zu ergänzen.

**Abstimmung: 14 : 0**

**11. Veränderung der Nachbarschaft.** Die Errichtung einer derartig komprimierten Wohnbebauung für bedürftige Personen kann die Nachbarschaft gravierend verändern, die zuvor in der Hauptsache aus Einfamilienwohnhäusern bestand. Die neuen Bewohner können möglicherweise einen anderen Lebensstil und andere Bedürfnisse haben als die Bewohner der umliegenden Einfamilienwohnhäuser. Dies könnte dazu führen, dass sich die lokale Infrastruktur und die Attraktivität der Nachbarschaft verändern, was sich wiederum auf den Wert der umliegenden Immobilien auswirken kann.

Weiterhin wird die Bebauung zwangsläufig zu einer höheren Lärmbelästigung durch die Bewohner führen, da sie sich i.d.R. anders verhalten als die Bewohner der Einfamilienwohnhäuser, was zu Lärmproblemen führen kann. Dies kann sich negativ auf die Lebensqualität der Anwohner auswirken was ebenfalls den Wert der umliegenden Immobilien mindert.

## **Beschluss:**

### 11.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und weist die aufgeführten Sachverhalte in ihrer Gänze zurück. Die Beurteilung des Lebensstils oder Sozialverhaltens möglicher künftiger Bewohner ist generell für ein Bebauungsplan-Verfahren nicht relevant.

Insgesamt ist eine Minderung der Wohn- oder Lebensqualität der umliegenden Einfamilienhäuser nicht erkennbar, zumal das eigentliche künftige Wohngebiet durch einen ca. 9 m breiten privaten Grünstreifen von der vorhandenen Wohnbebauung getrennt ist.

Verwiesen wird zudem nochmals auf die vorstehend aufgeführten Ausführungen zur vorgenommenen Reduzierung der Geschoss- und damit auch der Wohnungsanzahl bei den westlichen geplanten Gebäuden.

## **Abstimmung: 14 : 0**

- 12. Wie sichert sich die Gemeinde Eggolsheim dagegen ab, dass das geplante Projekt nach Fertigstellung an mögliche Finanzinvestoren verkauft wird, die möglicherweise keine ehrenwerten Kaufleute mehr sind sondern renditegetriebene Finanzinvestoren? Vereinbart die Gemeinde mit dem Investor durch eine sog. „Change-of-Control-Klausel“, dass der Investor während der sozialen Bindungsfrist die Gesellschaftsanteile nicht veräußern kann? Die Vorgänge der Bioerdgasanlage in Eggolsheim zeigen ja, dass solche Vereinbarungen notwendig sind. Ein Vorkaufsrecht wäre nur insofern ein geeignetes Mittel, wenn im Vorfeld die Rahmenbedingungen fest definiert werden (z.B. Rückkaufspreis = Investitionskosten ./ . erhaltener Zuschüsse ./ . Abschreibung). Damit stellt die Gemeinde sicher, dass es sich nicht um einen Immobilienspekulanten handelt.**

## **Beschluss:**

### 12.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Aufnahme der erwähnten Klausel ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens. Im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung wird dieser Punkt aber von Seiten des Projektanten und der Gemeinde rechtlich geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt.

## **Abstimmung: 14 : 0**

Anlage:

**Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes  
auf dem Grundstück Fl.Nr. 6870, Gemarkung Eggolsheim, Lessingstraße**

Sehr geehrter [REDACTED]

Ihre o. g. Bauvoranfrage wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 20.03.2001 behandelt. Dabei konnte der Bauausschuss der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eggolsheim, Süd V“ hinsichtlich der Dachform jedoch leider nicht zustimmen. Weder das von Ihnen vorgesehene Walmdach noch das als Alternativvorschlag erwähnte Mansarddach würde sich nach Ansicht des Bauausschusses in die umgebende Bebauung in diesem Bereich einfügen. Da dieses Grundstück am Rand des Baugebietes an der Kreisstraße weit einsehbar und daher ortsbildprägend ist, konnte Ihrem Antrag leider nicht entsprochen werden. In Anlehnung an die bereits errichteten Wohngebäude mit Krüppelwalmdach, könnte diese Dachform akzeptiert werden.

Da das Grundstück Fl.Nr. 6870 am Rand des Baugebietes liegt, würde als Bauweise entsprechend den übrigen Randbereichen des Plangebietes eine Bauweise mit E + D in Frage kommen. Weiterhin wären die Vorgaben der Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim zu berücksichtigen.

**P 24     Stellungnahme Privatperson 24, Eggolsheim vom 10.05.2023**

als Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 6874 Gemarkung Eggolsheim Lessingstraße 5 erheben wir Einspruch und widersprechen den Änderungen des oben angegebenen Bebauungsplanes. Als langjährige Einwohner von Eggolsheim haben wir vor langer Zeit den Bauplatz gekauft, und hofften, dass einer unserer vier Kinder am Ortsrand ein Bauvorhaben, wie es im Bebauungsplan vorgegeben ist E+D verwirklicht. Dieses ist jetzt in Frage gestellt, obwohl unsere Kinder und wir jahrelang ehrenamtlich in der Gemeinde und verschiedenen Vereinen tätig sind. Durch diese geplante Änderung des Bebauungsplanes Sport- und Freizeitanlagen in Eggolsheim sehen wir als unmittelbare Anlieger eine extreme Wertminderung unseres Bauplatzes. Mit dem Kindergarten, der neuen Kegelbahn und sonstigen Freizeitmöglichkeiten finden wir, dass zudem der Platz für diesen Monsterbau verfehlt wurde. Eine moderne Wohnbebauung wie in der Gemeindezeitung in Eggolsheim beschrieben, sehen wir an einem der schönsten Punkte in Eggolsheim (wunderschöner Blick von den Sportstätten auf die Kirche und den historischen Fachwerkscheunen am Schwedengraben) verfehlt.

*Folgende Fragen möchten wir in diesem Zusammenhang noch beantwortet haben:*

Wer entschädigt uns für den Wertverlust unseres bisher so schön am Ortsrand gelegenen Bauplatzes?



**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die aktuelle Dimension der Planung ging aus intensiv abgestimmten Vorentwürfen hervor, die hinsichtlich der umliegenden Nutzung bereits mehrfach angepasst wurden.

Die beabsichtigte Bebauung ist dem entsprechenden Bedarf an günstigem Wohnraum geschuldet und schafft zudem - wie aktuell gesellschaftlich gefordert und diskutiert wird - fehlenden Wohnraum.

Geschützte Landschafts- oder Denkmalsbereiche sind durch die Planung nicht betroffen.

Eine optisch bedrängende Fernwirkung der geplanten Baukörper wird zudem durch festgesetzte grünordnerische Pflanzgebote im direkten Umfeld der Bebauung gemindert.

Insgesamt ist eine Minderung der Wohn- oder Lebensqualität der umliegenden Einfamilienhäuser nicht erkennbar, zumal das eigentliche künftige Wohngebiet durch einen ca. 9 m breiten privaten Grünstreifen von der vorhandenen Wohnbebauung getrennt ist.

**Abstimmung: 13 : 1**

Wieso lässt man einen Bauträger an so einem Standpunkt eine dreigeschossige Bauweise zu?

Geht es hier nur um Geldmacherei des Investors oder könnte auch eine niedrigere Bauweise in

Betracht gezogen werden?

Haben wir selbst dann auch die Möglichkeit in unmittelbarer Nähe 3- geschossig zu bauen?

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Im Rahmen der Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und einer inneren Nachverdichtung soll an dieser Stelle bewusst eine Bebauung von bis zu 3 Geschossen ermöglicht werden. Durch die geplante Bebauung mit bis zu 3 Geschossen werden gesunde Wohnverhältnisse für den umliegenden Gebäudebestand nicht negativ beeinträchtigt, gleichzeitig wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung weiterhin gewährleistet, zumal das eigentliche künftige Wohngebiet durch einen ca. 9 m breiten privaten Grünstreifen von der vorhandenen Wohnbebauung getrennt ist.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird am Westrand des Plangebietes die Planung jedoch entsprechend reduziert: die beiden westlichen 3-geschossigen Gebäude werden durch drei 2-geschossige Gebäude ersetzt. Dadurch wird auch optisch ein besserer Übergang zur angrenzenden Bebauung entstehen und ein harmonischeres Einfügen der Gesamtanlage in das Ortsbild erreicht. Die Planung inkl. Begründung und Schallschutzberechnung wird entsprechend angepasst.

Hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit gelten die jeweiligen Bebauungspläne im Gemeindegebiet, die je nach Lage und städtebaulicher Anforderung sowohl von der Zahl der Geschosse als auch von anderen Festsetzungen voneinander abweichen können. Die Möglichkeit einer 3-geschossigen Bauweise besteht dabei z. B. im Plangebiet "Süd V" nicht.

**Abstimmung: 14 : 0**

Bei 42 Wohneinheiten bitten wir um genaue Darstellung, wo die 63 benötigten Stellplätze ausgewiesen werden?

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die für die Berechnungen zugrunde gelegte Anzahl der Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet entspricht der durch die Wohneinheiten und Wohnungsgrößen ermittelten und vom Bauherrn zur Verfügung gestellten Zahlen.

Aktuell sind für 38 Wohneinheiten 52 Stellplätze geplant, was einem Schlüssel von 1,37 entspricht. Gemäß Stellplatzsatzung sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen. Der Bebauungsplan kann in begründeten Fällen davon abweichen. Beim vorliegenden Bauprojekt sind auch insgesamt 12 Wohnungen auf eine Haushaltsgröße von 1 - 2 Personen ausgelegt, bei denen mit nur einem Fahrzeug pro Wohneinheit zu rechnen ist. Ferner steht im unmittelbaren und fußläufigen Nahbereich um das Sportzentrum, nach Fertigstellung der Außenanlagen (geplant noch vor Inbetriebnahme der Wohnanlage), ein öffentlicher Großparkplatz mit 66 Stellplätzen auch den Besuchern der Wohnanlage zur Verfügung. Aus diesen Gründen ist die Abweichung vom Schlüssel der Stellplatzsatzung vertretbar.

Auf Wunsch des Marktgemeinderats sind die verbindlichen Festsetzungen unter Punkt A 15.1.1 hinsichtlich eines Stellplatzschlüssels mit einem Wert von mindestens 1,25 zu ergänzen.

**Abstimmung: 14 : 0**

Aus welchen Erfahrungen oder Quellen entnehmen Sie denn Ihre Aussagen, dass Bedarf an so viel geförderten Wohnraum in Eggolsheim besteht? Mit Wohnraum im neuen Baugebiet Richtung Schirnaidel wird ja schon geförderter Wohnraum geschaffen. 18 Wohnungen dort und 42 geplante Wohnungen in Eggolsheim sind doch maßlos übertrieben.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die erwähnte Bauleitplanung "Richtung Schirnaidel" ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens. Außerdem liegt dieses Baugebiet wesentlich näher am historischen Ortskern und am Kirchenbereich. Der erwähnte Bauzwang für das vorbezeichnete Projekt besteht für 5 Jahre ab Kauf. Dieser wurde im Dezember 2020 vollzogen. Somit kann das Projekt noch bis Ende 2025 zur Umsetzung kommen. Dies wird vom Projektträger auch weiterhin forciert und der Markt Eggolsheim hält hier den Druck weiterhin hoch. Ob das Vorhaben aber letztlich zur Realisierung kommt, liegt nur bedingt in der Hand des Marktes Eggolsheim, auch deshalb ist eine weiterführende Planung für den Wohnungsbau im Gemeindegebiet unabdingbar. Unabhängig von Bauverfahren an anderer Stelle, kann eine Gemeinde jederzeit geeignete Gebiete für eine unabhängig geltende Bauleitplanung vorsehen, vor allem dann, wenn sich die Segmente der Wohnbauplanungen ergänzen und den benötigten Bedarf nachhaltig decken. Es muss hierbei keine sukzessive Umsetzung der Planungen erfolgen.

**Abstimmung: 14 : 0**

Wieso hat man dieses Gebiet, wenn schon am Sportplatz gebaut werden muss, nicht mit kleinen Bauplätzen oder einer Doppelhausbebauung ausgewiesen? Hier könnten sich wenigstens noch Normalverdiener und junge Familien aus Eggolsheim und den umliegenden Ortschaften einen kleineren Bauplatz leisten. Nein man bietet die Bauplätze zu Höchstangeboten an und treibt somit die Bauplätze für junge Familien in unbezahlbare Höhen!

Im Endeffekt geht es nur um die Belange und den Profit des Bauträgers bzw. Investors. Die

Normalbevölkerung wird leider außen vor gelassen und nicht berücksichtigt.

(Übrigens war dies genau das Thema in der Fernsehsendung Hart aber Fair am Montag den

8. Mai 2023.) Auch hier wurde berichtet, dass derzeit meist nur noch geförderter Wohnraum

aus wirtschaftlichen Gründen, bzw. das Bauen für Millionäre geplant wird. Doch der Bedarf

der normalen Bevölkerung (junge Familien) wird derzeit überhaupt nicht berücksichtigt.

Und auch hier wäre der Bedarf in Eggolsheim sehr, sehr hoch.

Aus diesen Gründen legen wir Widerspruch gegen diese geplante Bebauung ein und fordern den

gesamten Marktgemeinderat nochmals auf, über diese Bebauung ernsthaft nachzudenken.

### **Beschluss:**

Wie schon bei der Aufstellung der 1. Bebauungsplan-Änderung im Bereich "Sport- und Freizeitanlagen" betreffend der Planung einer neuen Kindertagesstätte obliegt es der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit, bei veränderten städtebaulichen Zielen im Rahmen einer Nachverdichtung geeignete Flächen einer weiteren Bebauungsplan-Änderung zu unterziehen. Die übrigen Ausführungen nimmt der Marktgemeinderat zur Kenntnis, nochmals mit dem Hinweis auf den bereits vollzogenen und derzeit weiterhin stattfindenden intensiven Abwägungsprozess.

### **Abstimmung: 14 : 0**

#### **P 25            Stellungnahme Privatperson 25, Eggolsheim vom 11.05.2023**

*die Berichterstattung in unseren Tageszeitungen, Leserbriefe und Diskussionen an den Stammtischen, haben mich veranlasst die Dokumente und Unterlagen zu dem geplanten Bauvorhaben einzusehen. Um es vorweg zu sagen : Diese größtenteils drei stockigen Bauwerke sind weder „ modern“ noch passen Sie an dieser exponierten Stelle zum Ortsbild. Ich teile hier die Meinung auch der DJK Eggolsheim, umso weniger habe ich verstanden, dass der stellvertretende Vorsitzende Martin Distler, als Gemeinderat dieser Planung zugestimmt hat. Ich gehöre damit also zu Jenen, die Bürgermeister Claus Schwarzmann meinte, als er schrieb, er „ könne verstehen, dass es nicht jedem gefällt“. Mir geht es nicht allein um die Höhe der Gebäude. Eine zweigeschossige Planung mit Satteldach, würde sich besser ins Landschaftsbild einfügen. Bei anderer Planung könnte dem „ entsprechenden Bedarf an günstigem Wohnraum“ auch nach gekommen werden. Den Hinweis des Herrn Siebenhaar auf ähnliche Bauhöhen kann ich nicht nachvollziehen.*

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die beabsichtigte Bebauung ist dem entsprechenden Bedarf an günstigem Wohnraum geschuldet und schafft zudem - wie aktuell gesellschaftlich gefordert und diskutiert wird - fehlenden Wohnraum. Im Rahmen der Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und einer inneren Nachverdichtung soll an dieser Stelle bewusst eine Bebauung von bis zu 3 Geschossen ermöglicht werden. Durch die geplante Bebauung mit bis zu 3 Geschossen werden gesunde Wohnverhältnisse für den umliegenden Gebäudebestand nicht negativ beeinträchtigt, gleichzeitig wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung weiterhin gewährleistet, zumal das eigentliche künftige Wohngebiet durch einen ca. 9 m breiten privaten Grünstreifen von der vorhandenen Wohnbebauung getrennt ist.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird am Westrand des Plangebietes die Planung jedoch entsprechend reduziert: die beiden westlichen 3-geschossigen Gebäude werden durch drei 2-

geschossige Gebäude ersetzt. Dadurch wird auch optisch ein besserer Übergang zur angrenzenden Bebauung entstehen und ein harmonischeres Einfügen der Gesamtanlage in das Ortsbild erreicht. Die Planung inkl. Begründung und Schallschutzberechnung wird entsprechend angepasst.

**Abstimmung: 14 : 0**

*Mir fiel in den „örtlichen Bauvorschriften“ auf, dass die Gemeinde, außer bei der Bepflanzung, auf verbindliche Festlegungen verzichtet. Deshalb möchte ich anregen, dass der Gemeinderat noch einige konkrete Beschlüsse fasst:*

1. *Es wird wie im anliegenden Baugebiet ausschließlich Satteldachbauweise genehmigt.*

**Beschluss:**

1.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die festgelegten Dachformen - Satteldach, Pultdach, Flachdach - sollen beibehalten werden. In diesem Bereich ist kein Ensembleschutz vorhanden, der für eine ausschließliche Festlegung auf Satteldächer spräche. Durch die gewählten weiteren Dachformen besteht die Möglichkeit, auch neuzeitlichere Gebäude entstehen zu lassen. Da auch bei geeigneten Dächern gleichzeitig eine Dachbegrünung festgesetzt wurde und somit weniger Oberflächenwasser abgeführt werden muss, wird die Zulässigkeit zudem aus ökologischen und klimatologischen Gründen - auch hinsichtlich einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung - weiterhin befürwortet.

**Abstimmung: 14 : 0**

2. *Nach dem bekanntlich Grund und Boden nicht vermehrbar sind, müssen alle Wohnbauten unterkellert sein. Ob Tiefgaragen möglich sind, sollte geprüft werden.*

**Beschluss:**

2.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Eine wirtschaftliche Umsetzung einer Tiefgarage im Kontext von Schaffung von gefördertem Wohnen ist aufgrund der erheblichen Mehrkosten nicht realisierbar. Das Bayerische Wohnraumförderprogramm sieht keine Tiefgaragen aufgrund der hohen Bau- und Unterhaltskosten vor.

**Abstimmung: 14 : 0**

3. *Auf allen Dächern sind Photovoltaikanlagen zu installieren, um das Ziel der Gemeinde, „bis 2045 klimaneutral zu sein“, zu unterstützen. Deshalb sollten die Bauten so ausgerichtet sein, dass ein möglichst hoher Stromertrag (nahezu CO2 frei), erreicht werden kann. Die 42 geplanten Wohnungen könnten somit „verbrauchsnahe“ mit Strom versorgt werden. Stromspeicher würden dies noch verbessern.*

**Beschluss:**

3.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Auf den Dächern sollen PV-Anlagen installiert werden. Welche Dächer der jeweiligen Gebäude mit einer PV-Anlage versehen werden, wird gemeinsam mit dem EVU, z.B. den Stadtwerken Forchheim, im Verlauf der Detailplanung geklärt. Der sinnvolle Einsatz von Stromspeichern kann in der aktuellen Planungstiefe nicht abgesehen werden. Dies wird im Zuge der Werkplanung im Detail untersucht und gegebenenfalls umgesetzt.

**Abstimmung: 14 : 0**

- 4. Dies gilt auch für die geplanten 66 neuen, öffentlichen Parkplätze. Es sollten, sowohl bei den Wohnhäusern, als auch an den Parkplätzen, entsprechende E-Ladesäulen vorgesehen werden.*

**Beschluss:**

4.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die 66 erwähnten öffentlichen Parkplätze befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung (Gegenstand der 1. Bebauungsplan-Änderung). Der Markt Eggolsheim prüft aber ohnehin die Einrichtung von Ladesäulen an ausgewählten Parkplätzen.

Die genaue Ladeinfrastruktur wird bei den anstehenden Baumaßnahmen definiert.

**Abstimmung: 14 : 0**

- 5. Um für das geplante Nahwärmenetz die gewünschte Anschlussdichte zu erreichen, sollte eine Anschlusspflicht beschlossen werden. Zumal Bürgermeister Claus Schwarzmann in der Gemeindezeitung 06/23 zu recht feststellte, dass der „vor Ort verfügbare nachwachsende Rohstoff Holz“ gesichert und günstig angeboten werden könnte. Das Caritasseniorenheim ist in vielfältiger Hinsicht, ein gutes Beispiel.*

**Beschluss:**

5.

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die erwähnte Anschlusspflicht ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens, wird aber vom Markt Eggolsheim geprüft.

Der Investor hat bereits seine Absicht erklärt, sich am möglichen Nahwärmenetz anzuschließen. Um dies zu unterstreichen, wird eine Aufnahme der Anschlusspflicht in den aktuellen Bebauungsplan rechtlich geprüft. Das Problem ist derzeit aber, dass noch nicht sicher feststeht, ob das angestrebte Vorhaben zur Inbetriebnahme eines Nahwärmenetzes in Eggolsheim umgesetzt werden kann.

**Abstimmung: 14 : 0**

- 6. Es sollte nicht „empfohlen“ werden, „Möglichkeiten zur Sammlung des Niederschlagswassers“ zu errichten, sondern dies ist ausdrücklich vorzu schreiben. Mit entsprechend dimensionierten Zisternen kann das anfallende Niederschlagswasser für eine spätere Nutzung als Gieß- und Brauchwasser verwendet werden. Es gibt viele Hausbesitzer, welche dies bereits beispielhaft vorgenommen haben. Damit könnte Trinkwasser gespart, der Wasserabfluss entsprechend reduziert werden. Für die Zukunft eine wachsende Aufgabe, nicht nur für die Kommunen.*

*Zusammenfassend möchte ich ausdrücklich feststellen, dass dies nicht als boshafte Kritik am Meinungsbildungsprozess des Gemeinderates verstanden werden soll. Es ist Ergebnis vieler Diskussionen, aber auch eigener Erfahrungen in meinem politischem Leben. Wenn „festgesetzt“ wird, welche Gehölzpflanzungen vorzunehmen sind, (was ich für gut halte) sollten oben beschriebene Anregungen zu Photovoltaik, Nahwärme und Wassernutzung ebenso festgesetzt werden.*

## Beschluss:

### 6. + Rest

Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung in Form von Zisternen erfolgen im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen. Dabei wird das aufgefangene Wasser zur Bewässerung der Außenanlagen genutzt. Die übrigen Ausführungen nimmt der Marktgemeinderat zur Kenntnis.

**Abstimmung: 14 : 0**

**P 26                    Stellungnahme Privatperson 26, Eggolsheim vom 14.05.2023**

zu o.a. Bebauungsplan haben wir nachstehende Einwendungen:

Für das Wohnbauprojekt werden mehrere überdimensionierte Baukörper geplant. Diese werden 3-stöckig mit Flachdach geplant. Alle diese Baukörper übertreffen in ihren Dimensionen jegliche in der Umgebung befindlichen Gebäude und unterscheiden sich in ihrer Optik massiv von der üblichen Ortsansicht.

Unserer Auffassung nach verstößt die geplante Bebauung gegen folgende Grundsätze:

„... Ihr Vorhaben muss sich dann an der bereits vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung orientieren. Dazu ist erforderlich, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das heißt, Ihr Gebäude hat sich dem vorhandenen Bestand anzupassen.“<sup>1</sup>

Wenn man den Liegenschaftskatasterauszug ansieht, besteht in der näheren/weiteren Umgebung des geplanten Projektes ausschliesslich eine Bebauung in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und bei sehr einzelnen Objekten auch Mehrfamilienhäuser. Diese erreichen die Dimensionen der geplanten Baukörper nicht im Ansatz.

Bei Neubauten wird immer die ortsübliche Bauweise gefordert. Diese umfasst ein Sattel-/Pultdach, sowie die Vorschreibung der Firsthöhe. Mit der gegenwärtigen Planung wird dieser Anspruch nicht erfüllt und ein grundsätzlicher Gegensatz zur ortsüblichen Bauweise forciert.

Die Gliederung der bestehenden Grundstücke und die Art der Bebauung dieser, stellen derzeit ein aufgelockertes und harmonisches Ortsbild dar. Mit den geplanten Baukörpern kann daher von einer Anpassung an den derzeitigen Bestand in keinsten Weise gesprochen werden.

## Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Forderung, dass sich das Vorhaben "an der bereits vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung orientieren muss", ist nicht relevant, da sich diese Vorgabe gemäß einer Veröffentlichung des Landratsamtes Forchheim ausschließlich auf gem. § 34 BauGB zu beurteilende Bebauung im sogenannten unbeplanten Innenbereich bezieht, also für Flächen, für die kein Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung definiert. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ergeben sich keine vergleichbaren Beschränkungen.

Die aktuelle Dimension der Planung ging aus intensiv abgestimmten Vorentwürfen hervor, die hinsichtlich der umliegenden Nutzung bereits mehrfach angepasst wurden.



Die beabsichtigte Bebauung ist dem entsprechenden Bedarf an günstigem Wohnraum geschuldet und schafft zudem - wie aktuell gesellschaftlich gefordert und diskutiert wird - fehlenden Wohnraum. Im Rahmen der Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und einer inneren Nachverdichtung soll an dieser Stelle bewusst eine Bebauung von bis zu 3 Geschossen ermöglicht werden. Durch die geplante Bebauung mit bis zu 3 Geschossen werden gesunde Wohnverhältnisse für den umliegenden Gebäudebestand nicht negativ beeinträchtigt, gleichzeitig wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung weiterhin gewährleistet, zumal das eigentliche künftige Wohngebiet durch einen ca. 9 m breiten privaten Grünstreifen von der vorhandenen Wohnbebauung getrennt ist. Geschützte Landschafts- oder Denkmalbereiche sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird am Westrand des Plangebietes die Planung jedoch entsprechend reduziert: die beiden westlichen 3-geschossigen Gebäude werden durch drei 2-geschossige Gebäude ersetzt. Dadurch wird auch optisch ein besserer Übergang zur angrenzenden Bebauung entstehen und ein harmonischeres Einfügen der Gesamtanlage in das Ortsbild erreicht. Die Planung inkl. Begründung und Schallschutzberechnung wird entsprechend angepasst.

**Abstimmung: 14 : 0**

Ebenso wird durch eine solch intensive Bebauung das gesamte Ortsbild (aufgelockert, dörflich und landwirtschaftlich geprägt) in diesem Bereich erheblich beeinträchtigt. Dieses Ortsbild wird doch immer wieder in den verschiedensten Publikationen der Gemeinde so positiv hervorgehoben. Auch die Grundsätze und Ziele, die im ISEK und ILE definiert werden, werden hier einfach ignoriert.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Das ISEK bezieht sich auf das historische Ortsbild, welches durch die vorgesehene Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

**Abstimmung: 14 : 0**

Die Gestaltungssatzung für den Markt Eggolsheim, 09.04.1998 bezieht sich im § 2, Allgemeine Baugestaltung ebenfalls auf das u.a. harmonische Einfügen einer baulichen Anlage:

„Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, dass sie sich in das Orts-, Straßen-, Landschaftsbild und die Dachlandschaft harmonisch einfügen.“

#### **im § 3, Baukörper, Baustoffe:**

(1) Die bei Neu- oder Umbauten entstehenden Baukörper dürfen in Baumasse (Länge, Höhe, Breite), Proportion und Gliederung nicht wesentlich von den bisherigen landschafts- oder ortsbildtypischen bzw. in der Nachbarschaft vorhandenen Baukörpern abweichen.

## **Im § 14, Befreiungen**

### **werden ggf. Abweichungen / Befreiungen aufgeführt:**

„...kann zwar von Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Eggolsheim Befreiung gewähren, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und die Abweichung den Zielen dieser Satzung nicht zuwiderläuft.“<sup>2</sup>

Eine Befreiung kommt daher nur in Betracht, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern und dies städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans oder der sonstigen Regelung zu einer, offenbar nicht beabsichtigten Härte, führen würde. Zudem muss die Befreiung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein und sie darf die Grundzüge der o.a. Planung nicht berühren!

Gründe des Wohls der Allgemeinheit stehen hier zwar in den Begründungen (sozial geförderte Wohnungen), aber eine Maximalbebauung dieser Art ist damit nicht zwingend.

Städtebaulicher Aspekt: Die Ziele dieser Satzung sind in §2 und §3 eindeutig ausgeführt. Eine Genehmigung solcher Baukörper widerspricht hierbei massiv diesen Zielen, da sich die aktuelle Planung weder in das Ortsbild harmonisch einfügt noch sich der Umgebungsbebauung auch nur annähernd anpasst.

Eine nicht beabsichtigte Härte liegt ebenfalls nicht vor. Zum Beispiel wäre auch eine Bebauung mit Baukörpern, 2-geschossig, in kleinere Dimension durchaus möglich und vertretbar. Damit wäre die Bebauung erheblich reduzierbar und bei weitem ortbildverträglicher und -harmonischer. Die anfänglich geplante Bebauung des Parkplatzes mit Reihenhäusern war schon kritisch, aber wäre noch akzeptabel gewesen. Die jetzige Planung konnte nur durch kurzfristige Erweiterung des Flächennutzungsplans ermöglicht werden. Es gibt keine zwingenden Gründe für die Gemeinde die zusätzlichen Flächen zu erwerben und anschließend dem Investor sofort wieder zu verkaufen.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die aktuelle Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim aus dem Jahr 2022 sieht ausdrücklich vor, dass abweichende Bestimmungen in einem Bebauungsplan festgelegt werden können. Es liegt hier also keine Befreiung von der Gestaltungssatzung vor, sondern die Aufstellung eines Bebauungsplanes (in diesem Fall Bebauungsplan-Änderung) entsprechend den Regelungen nach BauGB und BauNVO.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird am Westrand des Plangebietes die Planung jedoch entsprechend reduziert: die beiden westlichen 3-geschossigen Gebäude werden durch drei 2-geschossige Gebäude ersetzt. Dadurch wird auch optisch ein besserer Übergang zur angrenzenden Bebauung entstehen und ein harmonischeres Einfügen der Gesamtanlage in das Ortsbild erreicht. Die Planung inkl. Begründung und Schallschutzberechnung wird entsprechend angepasst.

**Abstimmung: 14 : 0**

Neben den Dimensionen des Gebäudes ist auch die Errichtung von mind. 1 Stellplatz pro Wohnung zwingend vorgeschrieben. Es werden zwar Stellplätze innerhalb des Gebäudeareals angelegt, aber realistisch gesehen reichen diese bei weitem nicht aus. Die meisten Familien haben heutzutage mehr als ein KFZ mit entsprechendem Platzbedarf und zusätzlich werden Besucherparkplätze benötigt. In den Bebauungsplänen ist kein Hinweis auf diese sicherlich benötigten Parkflächen vorhanden. Hier sollte die Bevölkerung von Anfang an informiert werden, falls weitere Parkflächen, z.B. auf dem Areal des Bolzplatzes angedacht sind.

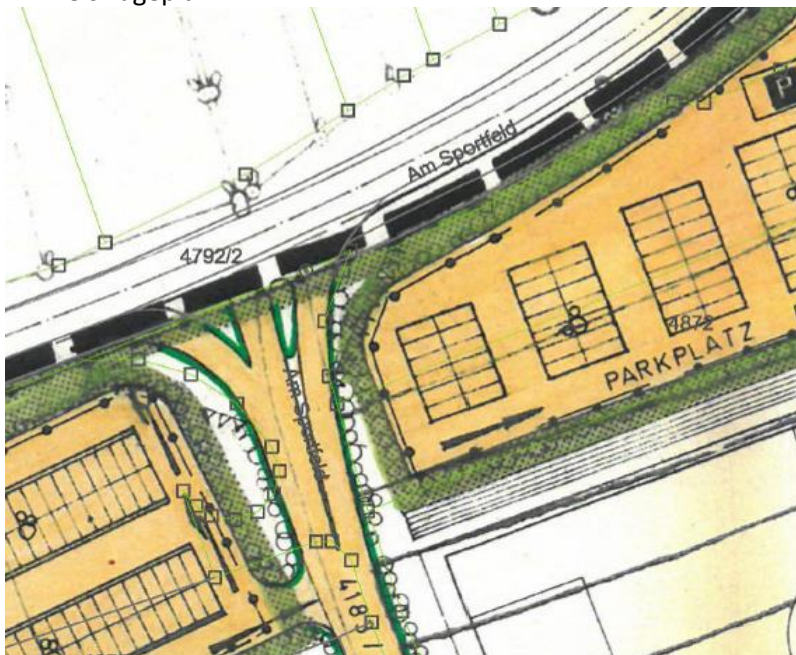
#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die für die Berechnungen zugrunde gelegte Anzahl der Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet entspricht der durch die Wohneinheiten und Wohnungsgrößen ermittelten und vom Bauherrn zur Verfügung gestellten Zahlen. Aktuell sind für 38 Wohneinheiten 52 Stellplätze geplant, was einem Schlüssel von 1,37 entspricht. Gemäß Stellplatzsatzung sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen. Der Bebauungsplan kann in begründeten Fällen davon abweichen. Beim vorliegenden Bauprojekt sind auch insgesamt 12 Wohnungen mit einer Haushaltsgröße von 1 - 2 Personen ausgelegt, bei denen mit nur einem Fahrzeug pro Wohneinheit zu rechnen ist. Ferner steht im unmittelbaren und fußläufigen Nahbereich um das Sportzentrum, nach Fertigstellung der Außenanlagen (geplant noch vor Inbetriebnahme der Wohnanlage), ein öffentlicher Großparkplatz mit 66 Stellplätzen auch den Besuchern der Wohnanlage zur Verfügung. Aus diesen Gründen ist die Abweichung vom Schlüssel der Stellplatzsatzung vertretbar.

Auf Wunsch des Marktgemeinderats sind die verbindlichen Festsetzungen unter Punkt A 15.1.1 hinsichtlich eines Stellplatzschlüssels mit einem Wert von mindestens 1,25 zu ergänzen.

Aufgrund der aktuellen Umplanungen kann der Bolzplatz in seiner bisherigen Form nahezu erhalten bleiben. Es müssen im Bedarfsfall lediglich im Einmündungsbereich geringe Flächen für die Schaffung von 5 Parkplätzen umgewidmet werden. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist hier nicht notwendig, da der ursprüngliche Bebauungsplan in diesem Bereich bereits Parkflächen vorsieht.

#### **Hinweis Lageplan:**



**Abstimmung: 14 : 0**

Aufgrund der hohen Anzahl an Wohnungen ist mit Lärm durch An-/ Abfahrten und Laufenlassen von Motoren etc. in nicht geringen Umfang (auch oder gerade zu morgendlichen / abendlichen Zeiten) zu rechnen. Das Verkehrsaufkommen wird im Bereich des geplanten Areals vehement steigen, besonders die Zufahrten zur Kreisstraße bergen ein nicht zu unterschätzendes Gefährdungspotential (Abbiegeverkehr, Ein-/ Ausfahrten, Verkehr zu den Sportanlagen, Kita etc., Lkw-Verkehr etc.). Alle Zufahrten zum geplanten Areal führen über den bereits vorhandenen Radweg, der somit jedes Mal gekreuzt werden muss. Rechtsabbiegen von Autos zum Zweck der Einfahrt ist gerade für die vorfahrtsberechtigten Radfahrer dort sehr gefährlich. Auch spielende Kinder und Fußgänger sind sicherlich der Gefahr des zunehmenden Verkehrs ausgesetzt.

Wenn wir also gesamtheitlich die Anzahl der Stellplätze, den damit verbundenen Verkehr, die sehr intensive Nutzung der Ortseinfahrt (häufig mit erhöhter Geschwindigkeit) und die unmittelbare Nähe zum Kreisverkehr betrachten, sehen wir eine nicht unerhebliche Steigerung des Unfallpotentials durch eine solche intensive Bebauung.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurden für die geplanten Stellplätze bezogen auf die umliegende bestehende Bebauung entsprechend nachgewiesen.

Bei einer täglichen Verkehrsstärke von DTV = 1.785 KFZ/24 h (Zählung 2021) auf der Kreisstraße FO 5 bedeutet die Zunahme durch die künftigen PKWs nur eine geringfügige schalltechnische Verschlechterung für die bestehenden Wohngebäude. Ein kurzer Nachweis hierzu wird im Schallschutzbericht entsprechend aufgeführt (Beurteilung gem. 16. BImSchV).

Es ist prinzipiell kein höheres Sicherheitsrisiko durch die neu entstehenden Zu- und Ausfahrten als an anderen nahe gelegenen Kreuzungs- oder Einmündungsbereichen öffentlicher Straßen zu erkennen. Im Gegensatz zu diesen erwähnten Kreuzungs- und Einmündungsbereichen wird der Fuß- und Radweg an der Nordgrenze der vorgesehenen Bebauung weiterhin im Sinne einer Vorfahrt für Fußgänger und Radfahrer durchgängig zu begehen / zu befahren sein.

Aufgrund einer Flächenreduzierung des Einmündungsbereiches zwischen der Stichstraße "Am Sportfeld" und der Kreisstraße FO 5 wird das Sicherheitsrisiko durch die geringeren zu überwindenden Verkehrsflächen verringert.

#### **Abstimmung: 14 : 0**

Insgesamt gesehen hat die Marktgemeinde die Gründe, die zu einer Genehmigung des Bauvorhabens geführt haben, nicht ordnungsgemäß unter Abwägung aller geforderten Gesichtspunkte betrachtet. Die geplante überdimensionierte Bebauung ist für den Standort ungeeignet.

Anstatt dieses Vorhaben durchzuwinken, wäre es unabdingbar, im öffentlichen Interesse und im besonderen Interesse der Bürger\*innen von Eggolsheim eine Bürgerbefragung/ Bürgerbescheid durchzuführen!

#### **Beschluss:**

Die übrigen Ausführungen nimmt der Marktgemeinderat zur Kenntnis, mit dem Hinweis auf den bereits vollzogenen und derzeit weiterhin stattfindenden intensiven Abwägungsprozess.



Auf die im Verfahren vorgesehene Bürgerbeteiligung wird verwiesen. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gab es kaum Einwendungen aus der Bürgerschaft.

Ferner wurden die Absichten zur Bebauung des Areals in der öffentlichen Bürgerversammlung im November 2021 vorgestellt. In den öffentlichen Bürgerversammlungen im Oktober 2022 wurde über die Ausweitung der Bebauungsfläche mittels der Präsentation erster Pläne informiert. Das damalig vorgestellte Bebauungskonzept hat sich bis heute nur geringfügig geändert. Die Bürgerschaft hatte im Rahmen dieser Bürgerversammlungen Gelegenheit sich zu informieren, Rückfragen zu stellen und erste Einwendungen vorzubringen.

Sämtliche Beschlüsse zu diesem Projekt wurden einstimmig vom Marktgemeinderat gefasst, deshalb wird dieser in der Konsequenz kein Ratsbegehren starten.

Eine Bürgerbefragung ist ebenfalls nicht vorgesehen.

**Abstimmung: 14 : 0**

**P 27            Stellungnahme Privatperson 27, Eggolsheim vom 14.05.2023**

**Zu o.a. Bebauungsplan haben wir nachstehende Einwendungen:**

Für das Wohnbauprojekt werden mehrere überdimensionierter Baukörper geplant.  
Diese werden 3-stöckig mit Flachdach geplant.  
Alle diese Baukörper übertreffen in ihren Dimensionen jegliche in der Umgebung befindlichen Gebäude.  
Vgl. Mehrfamilienhaus am Kreisel nach Weigelshofen/Kauernhofen.  
Dieses Gebäude (gleiche Firsthöhe mit Flachdach und von der Länge doppelt so lang) spiegelt die gigantische Dimension der geplanten Baukörper optisch sehr anschaulich dar.

Meiner Auffassung nach verstösst aber die geplante Bebauung massiv gegen folgende Grundsätze:

„... Ihr Vorhaben muss sich dann an der bereits vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung orientieren. Dazu ist erforderlich, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das heißt, Ihr Gebäude hat sich dem vorhandenen Bestand anzupassen.“  
([http://www.lra-fo.de/site/2\\_aufgabenbereiche/Bauen/Bauwesen/faq.php](http://www.lra-fo.de/site/2_aufgabenbereiche/Bauen/Bauwesen/faq.php))

Wenn man den Liegenschaftskatasterauszug ansieht, besteht in der näheren/weiteren Umgebung des geplanten Projektes ausschliesslich eine Bebauung in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und bei sehr einzelnen Objekten auch Mehrfamilienhäuser.  
Dese erreichen die Dimensionen der geplanten Baukörper nicht im Ansatz.

Die Gliederung der Grundstücke und Art der Bebauung stellen derzeit ein aufgelockertes Ortsbild dar. Mit dem geplanten Baukörpern kann daher von einer Anpassung an den derzeitigen Bestand in keinster Weise gesprochen werden.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Forderung, dass sich das Vorhaben "an der bereits vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung orientieren muss", ist nicht relevant, da sich diese Vorgabe gemäß einer Veröffentlichung des Landratsamtes Forchheim ausschließlich auf gem. § 34 BauGB zu beurteilende Bebauung im sogenannten unbeplanten Innenbereich bezieht, also für Flächen, für die kein Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung definiert. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ergeben sich keine vergleichbaren Beschränkungen.

Die aktuelle Dimension der Planung ging aus intensiv abgestimmten Vorentwürfen hervor, die hinsichtlich der umliegenden Nutzung bereits mehrfach angepasst wurden.

Die beabsichtigte Bebauung ist dem entsprechenden Bedarf an günstigem Wohnraum geschuldet und schafft zudem - wie aktuell gesellschaftlich gefordert und diskutiert wird - fehlenden Wohnraum. Im Rahmen der Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und einer inneren Nachverdichtung soll an dieser Stelle bewusst eine Bebauung von bis zu 3 Geschossen ermöglicht werden. Durch die geplante Bebauung mit bis zu 3 Geschossen werden gesunde Wohnverhältnisse für den umliegenden Gebäudebestand nicht negativ beeinträchtigt, gleichzeitig wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung weiterhin gewährleistet, zumal das eigentliche künftige Wohngebiet durch einen ca. 9 m breiten privaten Grünstreifen von der vorhandenen Wohnbebauung getrennt ist.

Geschützte Landschafts- oder Denkmalsbereiche sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird am Westrand des Plangebietes die Planung jedoch entsprechend reduziert: die beiden westlichen 3-geschossigen Gebäude werden durch drei 2-geschossige Gebäude ersetzt. Dadurch wird auch optisch ein besserer Übergang zur angrenzenden Bebauung entstehen und ein harmonischeres Einfügen der Gesamtanlage in das Ortsbild erreicht. Die Planung inkl. Begründung und Schallschutzberechnung wird entsprechend angepasst.

#### **Abstimmung: 14 : 0**

Es wird auch hierdurch das gesamte Ortsbild (aufgelockerte, dörflich und landwirtschaftlich geprägt) in diesem Bereich erheblich beeinträchtigt, welches immer wieder in den verschiedensten Publikationen der Gemeinde doch so positiv hervorgehoben wird. Auch die Grundsätze und Ziele, die im ISEK und ILE definiert werden, werden hier einfach ignoriert.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Das ISEK bezieht sich auf das historische Ortsbild, welches durch die vorgesehene Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

#### **Abstimmung: 14 : 0**

Die Gestaltungssatzung für den Markt Eggolsheim, 09.04.1998 bezieht sich im

**§ 2, Allgemeine Baugestaltung** ebenfalls auf das u.a. harmonische Einfügen einer baulichen Anlage:

„Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, dass sie sich in das Orts-, Straßen-, Landschaftsbild und die Dachlandschaft harmonisch einfügen.“

#### **im § 3, Baukörper, Baustoffe:**

(1) Die bei Neu- oder Umbauten entstehenden Baukörper dürfen in Baumasse (Länge, Höhe, Breite), Proportion und Gliederung nicht wesentlich von den bisherigen landschafts- oder ortsbildtypischen bzw. in der Nachbarschaft vorhandenen Baukörpern abweichen.



**Im § 14, Befreiungen  
werden ggf. Abweichungen / Befreiungen aufgeführt:**

„...kann zwar von Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Eggolsheim Befreiung gewähren, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und die Abweichung den Zielen dieser Satzung nicht zuwiderläuft.“

Eine Befreiung kommt daher nur in Betracht, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern und dies städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans oder der sonstigen Regelung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Zudem muss die Befreiung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein und sie darf die Grundzüge der o.a. Planung nicht berühren.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit stehen hier zwar in den Begründungen (sozial geförderte Wohnungen), aber eine Maximalbebauung dieser Art ist damit nicht zwingend. Hier scheinen andere Interessen vorzuliegen. Wieso werden im Baugebiet „Schiraidler Strasse“ die entsprechenden Wohnungen nicht erst umgesetzt ?

Städtebaulicher Aspekt: Die Ziele dieser Satzung sind in §2 und §3 eindeutig ausgeführt. Eine Genehmigung solcher Baukörper widerspricht hierbei massiv diesen Zielen, der weder in das Ortsbild sich harmonisch einfügt, noch sich der Umgebungsbebauung auch nur annähernd anpasst.

Eine nicht beabsichtigte Härte liegt ebenfalls nicht vor, z.B. wäre auch eine Bebauung mit Baukörpern, 2-geschossig, in kleinere Dimension durch aus möglich und vertretbar. Damit wäre die Bebauung erheblich reduzierbar und bei weitem ortbildverträglicher.

Auch Begründungen, es würde entsprechender Wohnraum fehlen, kann keine Rechtfertigung für eine solche Bebauung darstellen – sonst müssten private Bauherren ebenfalls von vielen Vorschriften der Gestaltungssatzung ohne Antrag befreit werden.

Hier muss grundsätzlich folgende Frage gestellt werden:  
Der ursprüngliche Bebauungsplan beinhaltete nicht alle westlich gelegenen Grundstücke.  
Der Bebauungsplan in der derzeitigen Form ist nur möglich durch den vorab zusätzlichen Kauf von Grundstücken (westlich) durch die Gemeinde, die dann dem Investor zur Verfügung gestellt werden sollen.  
Wieso werden solche Erweiterung und die damit erst möglichen Ausweitungen des Bebauungsplans nicht bereits im Vorfeld öffentlich diskutiert, sondern still und leise realisiert ?  
Wurde die Gemeinde durch den Investor ggf. unter Zugzwang gestellt ?

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die aktuelle Gestaltungssatzung des Marktes Eggolsheim aus dem Jahr 2022 sieht ausdrücklich vor, dass abweichende Bestimmungen in einem Bebauungsplan festgelegt werden können. Es liegt hier also keine Befreiung von der Gestaltungssatzung vor, sondern die Aufstellung eines Bebauungsplanes (in diesem Fall Bebauungsplan-Änderung) entsprechend der Regelungen nach BauGB und BauNVO.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird am Westrand des Plangebietes die Planung jedoch entsprechend reduziert: die beiden westlichen 3-geschossigen Gebäude werden durch drei 2-geschossige Gebäude ersetzt. Dadurch wird auch optisch ein besserer Übergang zur angrenzenden Bebauung entstehen und ein harmonischeres Einfügen der Gesamtanlage in das Ortsbild erreicht. Die Planung inkl. Begründung und Schallschutzberechnung wird entsprechend angepasst.

Der Vorwurf hinsichtlich eines "still und leise realisierten Bebauungsplanes" wird zurückgewiesen. Sowohl der Bauausschuss als auch der Marktgemeinderat Eggolsheim haben sich mehrfach und ausführlich mit dem Sachverhalt beschäftigt und dies in mehreren öffentlichen Sitzungen transparent

dargelegt. Nach der erfolgten Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung in der öffentlichen Sitzung vom 29.11.2022 wurden zudem bislang zwei Verfahrensschritte (Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie zuletzt die öffentliche Auslegung) durchgeführt, bei denen Bürgerinnen und Bürger bisher zweimal die Gelegenheit hatten, Bedenken und Anregungen zu äußern. Dies ist auch erfolgt, was zu einem intensiven öffentlichen Abwägungsprozess geführt hat und weiterhin führt.

Wie schon bei der Aufstellung der 1. Bebauungsplan-Änderung im Bereich "Sport- und Freizeitanlagen" betreffend der Planung einer neuen Kindertagesstätte obliegt es der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit, bei veränderten städtebaulichen Zielen im Rahmen einer Nachverdichtung geeignete Flächen einer weiteren Bebauungsplan-Änderung zu unterziehen. Der an dieser Stelle im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Parkplatz wird aufgrund der Neuplanung im Süden des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" - u. a. Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes mit 66 PKW-Stellplätzen - nicht mehr benötigt. Daher wurde eine Aufplanung der Fläche an der Ortsstraße "Am Sportfeld" mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet als sinnvoll erachtet. Der südöstliche Bereich der Bebauungsplan-Änderung wird dabei als "Flächen für Sport- und Spielanlagen" mit der Bezeichnung "Tennisanlage" gemäß seiner tatsächlichen Nutzung (3 Spielfelder, anstatt 6 im bisherigen B-Plan) ausgewiesen.

**Abstimmung: 14 : 0**

Neben den Dimensionen des Gebäudes ist auch die geplante Errichtung von mind. 1 Stellplatz pro Wohnung zwingend vorgeschrieben. Davon werden zwar Stellplätze innerhalb des Gebäudeareals angelegt, aber realistisch gesehen, reichen diese Anzahl bei weitem nicht aus. Meistens haben heutzutage die Familien mehrere Kfz (gerade Familien mit Kindern) oder Zweiräder mit entsprechendem Platzbedarf, es werden zusätzlich Besucherparkplätze benötigt. In Bebauungsplänen ist kein Hinweis auf eventuell weitere geplante Parkflächen (z.B. auf dem Areal des Bolzplatzes) vorhanden.

Sollten solche Planungen angedacht worden sein, wird die Öffentlichkeit zum derzeitigen Zeitpunkt darüber im Unklaren gelassen (auch mit den damit weiteren verbundenen Problemen).

Hier würde die Gemeinde natürlicherweise wieder in Vorleistung (Flächenbereitstellung) gehen, d.h. es würden damit erst wieder durch die Gemeinde die grundlegenden Voraussetzungen für diese überdimensionierte Bebauung geschaffen. Die Nutzung der am Sportgelände geplanten Parkplätze durch die Bewohner kann nicht die Lösung sein, hier werden die Probleme nur verschoben.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die für die Berechnungen zugrunde gelegte Anzahl der Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet entspricht der durch die Wohneinheiten und Wohnungsgrößen ermittelten und vom Bauherrn zur Verfügung gestellten Zahlen.

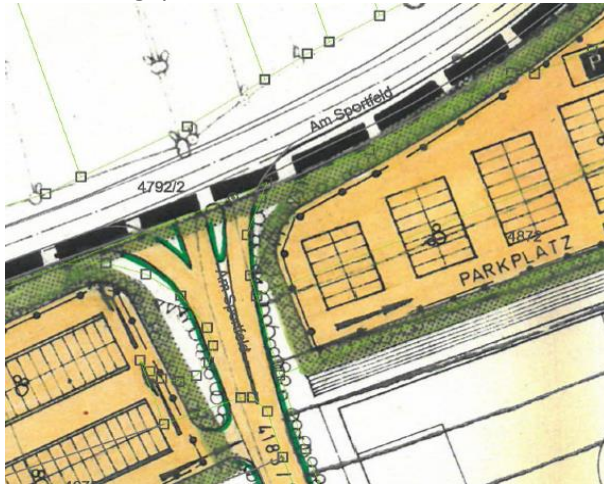
Aktuell sind für 38 Wohneinheiten 52 Stellplätze geplant, was einem Schlüssel von 1,37 entspricht. Gemäß Stellplatzsatzung sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen. Der Bebauungsplan kann in begründeten Fällen davon abweichen. Beim vorliegenden Bauprojekt sind auch insgesamt 12 Wohnungen mit einer Haushaltsgröße von 1 - 2 Personen ausgelegt, bei denen mit nur einem Fahrzeug pro Wohneinheit zu rechnen ist. Ferner steht im unmittelbaren und fußläufigen Nahbereich um das Sportzentrum, nach Fertigstellung der Außenanlagen (geplant noch vor Inbetriebnahme der Wohnanlage), ein öffentlicher Großparkplatz mit 66 Stellplätzen auch den Besuchern der Wohnanlage zur Verfügung. Aus diesen Gründen ist die Abweichung vom Schlüssel der Stellplatzsatzung vertretbar.

Auf Wunsch des Marktgemeinderats sind die verbindlichen Festsetzungen unter Punkt A 15.1.1 hinsichtlich eines Stellplatzschlüssels mit einem Wert von mindestens 1,25 zu ergänzen.

Aufgrund der aktuellen Umplanungen kann der Bolzplatz in seiner bisherigen Form nahezu erhalten bleiben. Es müssen lediglich bei Bedarf im Einmündungsbereich geringe Flächen für die Schaffung von 5

Parkplätzen umgewidmet werden. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist hier nicht notwendig, da der ursprüngliche Bebauungsplan in diesem Bereich bereits Parkflächen vorsieht.

Hinweis Lageplan:



#### **Abstimmung: 14 : 0**

Mit Lärm, An-, Abfahrten, Laufenlassen von Motoren etc. in nicht geringen Umfang (auch oder gerade zu morgentlichen / abendlichen Zeiten) ist zu rechnen. Das Verkehrsaufkommen wird im Bereich des geplanten Areals vehement steigen, besonders die Zufahrten zur Kreisstrasse bergen ein nicht zu unterschätzendes Gefährdungspotential (Abbiegeverkehr, Ein-, Ausfahrten, Verkehr zu den Sportanlagen, Kita etc., Lkw-Verkehr etc.).

Es besteht zwar eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h auf der Kreisstrasse, aber wer fährt dort schon 50 km/h.

Auf dem Areal sind viele Parkflächen geplant, einen Spielplatz für Familien mit Kindern ist nicht vorgesehen.

Damit werden die umliegenden Bereiche (besonders die Sportanlagen) als Alternativen durch die Bewohner (100 – 140) verstärkt genutzt werden, was durchaus zu vielen Problemen führen wird.

Wenn man weiterhin die Anzahl der Stellplätze, den damit verbundenen Verkehr und die Lage des Gebäudes betrachtet, die sehr intensive Nutzung der Ortseinfahrt (häufig mit erheblich erhöhter Geschwindigkeit), die unmittelbare Nähe zum Kreisel, sieht man ausserdem eine nicht unerhebliche Steigerung des Unfallpotentials durch eine solche intensive Bebauung.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurden für die geplanten Stellplätze bezogen auf die umliegende bestehende Bebauung entsprechend nachgewiesen.

Bei einer täglichen Verkehrsstärke von DTV = 1.785 KFZ/24 h (Zählung 2021) auf der Kreisstraße FO 5 bedeutet die Zunahme durch die künftigen PKWs nur eine geringfügige schalltechnische Verschlechterung für die bestehenden Wohngebäude. Ein kurzer Nachweis hierzu wird im Schallschutzbericht entsprechend aufgeführt (Beurteilung gem. 16. BImSchV).

Es ist prinzipiell kein höheres Sicherheitsrisiko durch die neu entstehenden Zu- und Ausfahrten als an anderen nahe gelegenen Kreuzungs- oder Einmündungsbereichen öffentlicher Straßen zu erkennen. Im Gegensatz zu diesen erwähnten Kreuzungs- und Einmündungsbereichen wird der Fuß- und Radweg an der Nordgrenze der vorgesehenen Bebauung weiterhin im Sinne einer Vorfahrt für Fußgänger und Radfahrer durchgängig zu begehen / zu befahren sein.

Aufgrund einer Flächenreduzierung des Einmündungsbereiches zwischen der Stichstraße "Am Sportfeld" und der Kreisstraße FO 5 wird das Sicherheitsrisiko durch die geringeren zu überwindenden Verkehrsflächen verringert.

**Abstimmung: 14 : 0**

Die Marktgemeinde hat die Gründe, die zu einer Genehmigung des Bauvorhaben geführt haben, nicht ordnungsgemäß unter Abwägung aller geforderten Gesichtspunkte betrachtet und aus nicht nur objektiven Beweggründen dem Antrag zugestimmt.  
Die Mehrheit der der Marktgemeinderäte ist ja auch nicht von dem Vorhaben betroffen.

Anstatt dieses Vorhaben durchzuwinken, wäre es unabdingbar, im öffentlichen Interesse und im besonderen Interesse der Bürger von Eggolsheim eine Bürgerbefragung / Bürgerbescheid durchzuführen.

#### **Beschluss:**

Die übrigen Ausführungen nimmt der Marktgemeinderat zur Kenntnis, mit dem Hinweis auf den bereits vollzogenen und derzeit weiterhin stattfindenden intensiven Abwägungsprozess.

Auf die im Verfahren vorgesehene Bürgerbeteiligung wird verwiesen. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gab es kaum Einwendungen aus der Bürgerschaft.

Ferner wurden die Absichten zur Bebauung des Areals in der öffentlichen Bürgerversammlung im November 2021 vorgestellt. In den öffentlichen Bürgerversammlungen im Oktober 2022 wurde über die Ausweitung der Bebauungsfläche mittels der Präsentation erster Pläne informiert. Das damalig vorgestellte Bebauungskonzept hat sich bis heute nur geringfügig geändert. Die Bürgerschaft hatte im Rahmen dieser Bürgerversammlungen Gelegenheit sich zu informieren, Rückfragen zu stellen und erste Einwendungen vorzubringen.

Sämtliche Beschlüsse zu diesem Projekt wurden einstimmig vom Marktgemeinderat gefasst, deshalb wird dieser in der Konsequenz kein Ratsbegehren starten. Eine Bürgerbefragung ist ebenfalls nicht vorgesehen.

**Abstimmung: 14 : 0**

#### **P 28 + P 31 Stellungnahme Privatperson 28, Eggolsheim vom 14.05.2023**

hiermit möchte ich meine folgenden Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans anmelden.

- 1) Warum wird eine derartige, das Ortsbild massiv beeinträchtigte Wohnanlage in dieser hervorgehobenen Lage zugelassen? Bisher herrscht eine harmonische Ansicht wenn man die Kreisstraße von Kauernhofen kommend in Richtung B4 fährt. Ist es nicht Aufgabe des Gemeinderats nur solchen Vorhaben zuzustimmen, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Sie dürfen das Straßen- Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten. In der näheren Umgebung sind jedoch nur Einfamilienwohnhäuser genehmigt, die mit max. 1+D sich harmonisch ins Dorfbild einfügen. Die Änderung des B-Plans und anschließende Bebauung würde dies jedoch entgegenwirken.

#### **Beschluss:**

##### 1)

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Forderung, dass sich das Vorhaben "an der bereits vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung orientieren muss", ist nicht relevant, da sich diese Vorgabe gemäß einer Veröffentlichung des Landratsamtes Forchheim ausschließlich auf gem. § 34 BauGB zu beurteilende Bebauung im sogenannten unbeplanten Innenbereich bezieht, also für Flächen, für die kein Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung definiert. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ergeben sich keine vergleichbaren Beschränkungen.

Die aktuelle Dimension der Planung ging aus intensiv abgestimmten Vorentwürfen hervor, die hinsichtlich der umliegenden Nutzung bereits mehrfach angepasst wurden.

Die beabsichtigte Bebauung ist dem entsprechenden Bedarf an günstigem Wohnraum geschuldet und schafft zudem - wie aktuell gesellschaftlich gefordert und diskutiert wird - fehlenden Wohnraum. Im Rahmen der Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und einer inneren Nachverdichtung soll an dieser Stelle bewusst eine Bebauung von bis zu 3 Geschossen ermöglicht werden. Durch die geplante Bebauung mit bis zu 3 Geschossen werden gesunde Wohnverhältnisse für den umliegenden Gebäudebestand nicht negativ beeinträchtigt, gleichzeitig wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung weiterhin gewährleistet, zumal das eigentliche künftige Wohngebiet durch einen ca. 9 m breiten privaten Grünstreifen von der vorhandenen Wohnbebauung getrennt ist. Geschützte Landschafts- oder Denkmalsbereiche sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird am Westrand des Plangebietes die Planung jedoch entsprechend reduziert: die beiden westlichen 3-geschossigen Gebäude werden durch drei 2-geschossige Gebäude ersetzt. Dadurch wird auch optisch ein besserer Übergang zur angrenzenden Bebauung entstehen und ein harmonischeres Einfügen der Gesamtanlage in das Ortsbild erreicht. Die Planung inkl. Begründung und Schallschutzberechnung wird entsprechend angepasst.

#### **Abstimmung: 14 : 0**

- 2) Warum ist für die Kinder kein Kinderspielplatz vorgesehen? Nachdem in der Bay. Bauordnung die Anlagen von Kinderspielplätzen vorgeschrieben ist frage ich mich, warum im Bebauungsplan kein Kinderspielplatz vorgesehen ist. Es kann doch nicht sein, dass die vorhandene Sportanlage als Ersatz für einem im Normalfall vom Investor zu errichtenden und zu unterhaltenden Spielplatz herangezogen wird.

#### **Beschluss:**

2)

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Gerade im Bereich der vorgesehenen Wohnanlage stehen ausreichende öffentlich nutzbare Freizeitflächen zur Verfügung - auch bei einem etwaigen Entfall der genannten Flächen im Bereich des Bolzplatzes. Durch die aktuellen Umplanungen kann der Bolzplatz sogar so gut wie in Gänze erhalten bleiben. Lediglich im Einmündungsbereich des Bolzplatzgrundstückes wird ein geringer Flächenanteil bei Bedarf zu Parkflächen umgewidmet. In der Grünfläche im Innenhof der entstehenden Wohnanlage ist ebenfalls eine Spielplatzfläche vorgesehen.

Südöstlich des Plangebietes werden künftig nach Abschluss der Sportanlagensanierung weitere Freizeitflächen zur Verfügung stehen: u.a. ein Beachvolleyballfeld, 2 Streetballfelder, 1 Kleinspielfeld sowie ein Kinderspielbereich. Diese Bereiche können in jedem Falle außerhalb des Schulsportunterrichts auch von der Öffentlichkeit genutzt werden. Entsprechende Nutzungszeiten müssen hier jedoch noch in Absprache mit dem schulischen Hauptnutzer festgelegt werden. Der Kinderspielbereich wird jederzeit öffentlich nutzbar sein. Ein Eintritt in die DJK, den Schützenverein oder den SKC Eggolsheim würden im unmittelbaren Umfeld der Anlage zusätzliche Freizeit- und Sportmöglichkeiten bieten (u.a. Tennis, Kegeln, Sportschießen, Fußball).

#### **Abstimmung: 14 : 0**

- 3) Verkehrsbelastung: Die geplante Bebauung dürfte zu einer erheblichen Verkehrszunahme führen. Insbesondere die Einfahrt wird zu einer Störung des fließenden Verkehrs der Kreisstraße führen.

#### **Beschluss:**

3)

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Bei einer täglichen Verkehrsstärke von DTV = 1.785 KFZ/24 h (Zählung 2021) auf der Kreisstraße FO 5 bedeutet die Zunahme durch die



künftigen PKWs nur eine geringfügige schalltechnische Verschlechterung für die bestehenden Wohngebäude. Ein kurzer Nachweis hierzu wird im Schallschutzbericht entsprechend aufgeführt (Beurteilung gem. 16. BImSchV).

Der fließende Verkehr auf der Kreisstraße wird hinsichtlich der künftigen Zu- und Ausfahrten nur in einem verträglichen Maß gestört.

**Abstimmung: 14 : 0**

- 4) Warum wird ohne Diskussion mit den Gemeindebürgern aus Eggolsheim diese Wohnanlage durchgepeitscht, obwohl im Baugebiet an der Schirnaidler Str. die bisher genehmigten Wohnblöcke (noch) nicht gebaut werden? Warum muss die Gemeinde die Fläche überhaupt bebauen? Wäre es nicht schöner, den jetzigen Parkplatz zurückzubauen und ihn durch eine Streuobstwiese zu ersetzen?

**Beschluss:**

4)

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis, mit dem Hinweis auf den bereits vollzogenen und derzeit weiterhin stattfindenden intensiven Abwägungsprozess. Ferner wird auf die im Verfahren vorgesehene Bürgerbeteiligung verwiesen. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gab es kaum Einwendungen aus der Bürgerschaft.

Zudem wurden die Absichten zur Bebauung des Areals in der öffentlichen Bürgerversammlung im November 2021 vorgestellt. In den öffentlichen Bürgerversammlungen im Oktober 2022 wurde über die Ausweitung der Bebauungsfläche mittels der Präsentation erster Pläne informiert. Das damalig vorgestellte Bebauungskonzept hat sich bis heute nur geringfügig geändert. Die Bürgerschaft hatte im Rahmen dieser Bürgerversammlungen Gelegenheit sich zu informieren, Rückfragen zu stellen und erste Einwendungen vorzubringen.

Sämtliche Beschlüsse zu diesem Projekt wurden einstimmig vom Marktgemeinderat gefasst, deshalb wird dieser in der Konsequenz kein Ratsbegehren starten. Eine Bürgerbefragung ist ebenfalls nicht vorgesehen.

Die erwähnte Bauleitplanung "Schirnaidler Straße" ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens, zumal es sich um einen völlig anderen Investor handelt.

Ein Rückbau des Parkplatzes ist vorgesehen, allerdings nicht der Ersatz durch eine Obstbaumwiese. Wie schon bei der Aufstellung der 1. Bebauungsplan-Änderung im Bereich "Sport- und Freizeitanlagen" betreffend der Planung einer neuen Kindertagesstätte obliegt es der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit, bei veränderten städtebaulichen Zielen im Rahmen einer Nachverdichtung geeignete Flächen einer weiteren Bebauungsplan-Änderung zu unterziehen. Der an dieser Stelle im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Parkplatz wird aufgrund der Neuplanung im Süden des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" - u. a. Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes mit 66 PKW-Stellplätzen - nicht mehr benötigt. Daher wurde eine Aufplanung der Fläche an der Ortsstraße "Am Sportfeld" mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet als sinnvoll erachtet.

**Abstimmung: 13 : 0**

(Marktgemeinderat Dr. Harald Knorr ist bei der Abstimmung nicht anwesend)

**P 29                    Stellungnahme Privatperson 29, Eggolsheim vom 14.05.2023**

hiermit möchte ich meine folgenden Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans anmelden.

- 1) Warum wird eine derartige, das Ortsbild massiv beeinträchtigte Wohnanlage in dieser hervorgehobenen Lage zugelassen? Bislang herrscht eine harmonische Ansicht wenn man die Kreisstraße von Kauernhofen kommend in Richtung B4 fährt. Ist es nicht Aufgabe des Gemeinderats nur solchen Vorhaben zuzustimmen, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Sie dürfen das Straßen- Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten. In der näheren Umgebung sind jedoch nur Einfamilienwohnhäuser genehmigt, die mit max. 1+D sich harmonisch ins Dorfbild einfügen. Die Änderung des B-Plans und anschließende Bebauung würde dies jedoch entgegenwirken.

**Beschluss:**

1)

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Forderung, dass sich das Vorhaben "an der bereits vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung orientieren muss", ist nicht relevant, da sich diese Vorgabe gemäß einer Veröffentlichung des Landratsamtes Forchheim ausschließlich auf gem. § 34 BauGB zu beurteilende Bebauung im sogenannten unbeplanten Innenbereich bezieht, also für Flächen, für die kein Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung definiert. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ergeben sich keine vergleichbaren Beschränkungen.

Die aktuelle Dimension der Planung ging aus intensiv abgestimmten Vorentwürfen hervor, die hinsichtlich der umliegenden Nutzung bereits mehrfach angepasst wurden.

Die beabsichtigte Bebauung ist dem entsprechenden Bedarf an günstigem Wohnraum geschuldet und schafft zudem - wie aktuell gesellschaftlich gefordert und diskutiert wird - fehlenden Wohnraum. Im Rahmen der Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und einer inneren Nachverdichtung soll an dieser Stelle bewusst eine Bebauung von bis zu 3 Geschossen ermöglicht werden. Durch die geplante Bebauung mit bis zu 3 Geschossen werden gesunde Wohnverhältnisse für den umliegenden Gebäudebestand nicht negativ beeinträchtigt, gleichzeitig wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung weiterhin gewährleistet, zumal das eigentliche künftige Wohngebiet durch einen ca. 9 m breiten privaten Grünstreifen von der vorhandenen Wohnbebauung getrennt ist.

Geschützte Landschafts- oder Denkmalbereiche sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird am Westrand des Plangebietes die Planung jedoch entsprechend reduziert: die beiden westlichen 3-geschossigen Gebäude werden durch drei 2-geschossige Gebäude ersetzt. Dadurch wird auch optisch ein besserer Übergang zur angrenzenden Bebauung entstehen und ein harmonischeres Einfügen der Gesamtanlage in das Ortsbild erreicht. Die Planung inkl. Begründung und Schallschutzberechnung wird entsprechend angepasst.

**Abstimmung: 14 : 0**

- 2) Warum verstößt der Gemeinderat gegen das Gleichbehandlungsrecht und ermöglicht den Investoren, die doppelte Wohnfläche zu errichten? Wird der Gemeinderat einer Bebauung des bestehenden freien Baufeldes im östlichen Bereich des Bebauungsplans Süd V mit ähnlichen Baukörpern (III-Vollgeschoss) und somit einer Abweichung des bestehenden B-Plans zustimmen?



## **Beschluss:**

2)

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Wie schon bei der Aufstellung der 1. Bebauungsplan-Änderung im Bereich "Sport- und Freizeitanlagen" betreffend der Planung einer neuen Kindertagesstätte obliegt es der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit, bei veränderten städtebaulichen Zielen im Rahmen einer Nachverdichtung geeignete Flächen einer weiteren Bebauungsplan-Änderung zu unterziehen. Der an dieser Stelle im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Parkplatz wird aufgrund der Neuplanung im Süden des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" - u. a. Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes mit 66 PKW-Stellplätzen - nicht mehr benötigt. Daher wurde eine Aufplanung der Fläche an der Ortsstraße "Am Sportfeld" mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet als sinnvoll erachtet.

Eine Abweichung der Bauweise im Plangebiet "Süd V" ist nicht beabsichtigt.

**Abstimmung: 14 : 0**

- 3) Warum ist für die Kinder kein Kinderspielplatz vorgesehen? Nachdem in der Bay. Bauordnung die Anlagen von Kinderspielplätzen vorgeschrieben ist frage ich mich, warum im Bebauungsplan kein Kinderspielplatz vorgesehen ist. Es kann doch nicht sein, dass die vorhandene Sportanlage als Ersatz für einem im Normalfall vom Investor zu errichtenden und zu unterhaltenden Spielplatz herangezogen wird.

## **Beschluss:**

3)

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Gerade im Bereich der vorgesehenen Wohnanlage stehen ausreichende öffentlich nutzbare Freizeitflächen zur Verfügung - auch bei einem etwaigen Entfall der genannten Flächen im Bereich des Bolzplatzes. Durch die aktuellen Umplanungen kann der Bolzplatz sogar so gut wie in Gänze erhalten bleiben. Lediglich im Einmündungsbereich des Bolzplatzgrundstückes wird ein geringer Flächenanteil bei Bedarf zu Parkflächen umgewidmet. In der Grünfläche im Innenhof der entstehenden Wohnanlage ist ebenfalls eine Spielplatzfläche vorgesehen.

Südöstlich des Plangebietes werden künftig nach Abschluss der Sportanlagenanierung weitere Freizeitflächen zur Verfügung stehen: u.a. ein Beachvolleyballfeld, 2 Streetballfelder, 1 Kleinspielfeld sowie ein Kinderspielbereich. Diese Bereiche können in jedem Falle außerhalb des Schulsportunterrichts auch von der Öffentlichkeit genutzt werden. Entsprechende Nutzungszeiten müssen hier jedoch noch in Absprache mit dem schulischen Hauptnutzer festgelegt werden. Der Kinderspielbereich wird jederzeit öffentlich nutzbar sein. Ein Eintritt in die DJK, den Schützenverein oder den SKC Eggolsheim würden im unmittelbaren Umfeld der Anlage zusätzliche Freizeit- und Sportmöglichkeiten bieten (u.a. Tennis, Kegeln, Sportschießen, Fußball).

**Abstimmung: 14 : 0**

- 4) Verkehrsbelastung: Die geplante Bebauung dürfte zu einer erheblichen Verkehrszunahme führen. Insbesondere die Einfahrt wird zu einer Störung des fließenden Verkehrs der Kreisstraße führen.

## **Beschluss:**

4)

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Bei einer täglichen Verkehrsstärke von DTV = 1.785 KFZ/24 h (Zählung 2021) auf der Kreisstraße FO 5 bedeutet die Zunahme durch die

künftigen PKWs nur eine geringfügige schalltechnische Verschlechterung für die bestehenden Wohngebäude. Ein kurzer Nachweis hierzu wird im Schallschutzbericht entsprechend aufgeführt (Beurteilung gem. 16. BImSchV).

Der fließende Verkehr auf der Kreisstraße wird hinsichtlich der künftigen Zu- und Ausfahrten nur in einem verträglichen Maß gestört.

**Abstimmung: 14 : 0**

- 5) Warum wird ohne Diskussion mit den Gemeindebürgern aus Eggolsheim diese Wohnanlage durchgepeitscht, obwohl im Baugebiet an der Schirnaidler Str. die bisher genehmigten Wohnblöcke (noch) nicht gebaut werden? Warum muss die Gemeinde die Fläche überhaupt bebauen? Wäre es nicht schöner, den jetzigen Parkplatz zurückzubauen und ihn durch eine Streuobstwiese zu ersetzen?

**Beschluss:**

5)

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis, mit dem Hinweis auf den bereits vollzogenen und derzeit weiterhin stattfindenden intensiven Abwägungsprozess.

Ferner wird auf die im Verfahren vorgesehene Bürgerbeteiligung verwiesen. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gab es kaum Einwendungen aus der Bürgerschaft.

Zudem wurden die Absichten zur Bebauung des Areals in der öffentlichen Bürgerversammlung im November 2021 vorgestellt. In den öffentlichen Bürgerversammlungen im Oktober 2022 wurde über die Ausweitung der Bebauungsfläche mittels der Präsentation erster Pläne informiert. Das damals vorgestellte Bebauungskonzept hat sich bis heute nur geringfügig geändert. Die Bürgerschaft hatte im Rahmen dieser Bürgerversammlungen Gelegenheit sich zu informieren, Rückfragen zu stellen und erste Einwendungen vorzubringen.

Sämtliche Beschlüsse zu diesem Projekt wurden einstimmig vom Marktgemeinderat gefasst, deshalb wird dieser in der Konsequenz kein Ratsbegehren starten. Eine Bürgerbefragung ist ebenfalls nicht vorgesehen.

Die erwähnte Bauleitplanung "Schirnaidler Straße" ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens, zumal es sich um einen völlig anderen Investor handelt. Ein Rückbau des Parkplatzes ist vorgesehen, allerdings nicht der Ersatz durch eine Obstbaumwiese.

Wie schon bei der Aufstellung der 1. Bebauungsplan-Änderung im Bereich "Sport- und Freizeitanlagen" betreffend der Planung einer neuen Kindertagesstätte obliegt es der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit, bei veränderten städtebaulichen Zielen im Rahmen einer Nachverdichtung geeignete Flächen einer weiteren Bebauungsplan-Änderung zu unterziehen. Der an dieser Stelle im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Parkplatz wird aufgrund der Neuplanung im Süden des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen" - u. a. Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes mit 66 PKW-Stellplätzen - nicht mehr benötigt. Daher wurde eine Aufplanung der Fläche an der Ortsstraße "Am Sportfeld" mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet als sinnvoll erachtet.

**Abstimmung: 14 : 0**

- 6) Wer ist für möglich zukünftige Lärmbelastigungen zuständig? Wird ein Verantwortlicher der Gemeinde ernannt, ist der Investor zuständig oder wird es von Seiten des Investors einen (kostenpflichtige) Verwalter geben? Oder ist hier immer die Zuhilfenahme der Polizei notwendig?

**Beschluss:**

6)

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Mögliche künftige Lärmbelastungen, die nicht in Zusammenhang mit den ausreichend durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zu Verkehrslärm, Sportanlagenlärm und Parkplatzlärm stehen, werden nicht über die Aufstellung eines Bebauungsplanes geregelt.

Beschwerden nehmen im Bedarfsfall die zuständigen Behörden (Ordnungsamt des Marktes Eggolsheim, Abteilung Immissionsrecht, LRA Forchheim) entgegen.

**Abstimmung: 14 : 0**

**P 30          Stellungnahme Privatperson 30, Eggolsheim vom 15.05.2023**

gegen die oben genannten Planungen des Marktes Eggolsheim erheben wir als Junge Union Eggolsheim nachfolgende Einwendungen:

Wegfall des Bolzplatzes.

Der vorliegende Planungsentwurf sieht die Bebauung der bisher als Bolzplatz genutzten Fläche als Parkplatz vor. Ein Ersatz für den Bolzplatz ist bisher nicht vorgesehen. Dieser wird jedoch von Eggolsheimer Kindern und Jugendlichen rege genutzt. Die benachbarten Sportflächen der DJK Eggolsheim können diesen auch schon aufgrund ihrer Verwendung für einen regelmäßigen Verein und Ligabetrieb nicht ersetzen. Ohne einen adäquaten Ersatz ist ansonsten ein Ausweichen auf die Fußballflächen der DJK Eggolsheim mit entsprechenden Schäden und Konflikten zu rechnen.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Aufgrund der aktuellen Umplanungen kann der Bolzplatz in seiner bisherigen Form nahezu erhalten bleiben. Es müssen lediglich im Einmündungsbereich geringe Flächen für die Schaffung von 5 Parkplätzen bei Bedarf umgewidmet werden. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist hier nicht notwendig, da der ursprüngliche Bebauungsplan in diesem Bereich bereits Parkflächen vorsieht.

Hinweis Lageplan:



**Abstimmung: 14 : 0**

Frage des Zeltplatzes ist noch ungeklärt

Die Kerwa in Eggolsheim ist die größte jährliche Veranstaltung in der Gemeinde und weit über die Landkreisgrenzen bekannt. Um diese wie gewohnt durchzuführen, wird ein geeigneter Zeltplatz in Eggolsheim benötigt. Es ist nicht sinnvoll eine der wenigen potenziellen gemeindlichen Flächen, die Aufgrund ihrer Lage und ihrer Größe theoretisch in Betracht kommt, zu veräußern, bevor diese Frage nicht geklärt ist.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Frage des Zeltplatzes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens. Das zur Bebauung vorgesehene Areal fungierte bisher nie als Zeltplatz für die Eggolsheimer Kerwa und wäre aktuell aufgrund der Einbauten und des Bewuchses auch nicht als Standort nutzbar. Umbauten müssten erst noch stattfinden. Das Bedürfnis nach einem temporären Zeltplatz über das Interesse des geförderten Wohnungsbaus zu stellen ist nicht der politische Wille, da sich im Gemeindegebiet Alternativen für einen Zeltstandort finden lassen. Beispiel hierfür ist das 150-jährige Feuerwehrjubiläum in Eggolsheim im Mai 2024 mit einem 3000-Mann-Zelt an der Kreisstraße zwischen Eggolsheim und Kauernhofen. Auch die Form der Kirchweihfeierlichkeiten könnte sich in ein neues Gewand kleiden lassen (z. B. Verlegung in die Ortsmitte und Integration des Gemeindezentrums als möglichen Zeltplatz). Die Marktgemeinde wird die Kirchweih-Organisatoren bei der künftigen Konzept- und Standortsuche unterstützen, das zur Bebauung vorgesehene Areal bietet sich als Alternative jedoch nicht an.

#### **Abstimmung: 14 : 0**

#### **Einfügen in die Umgebung**

Darüber hinaus fügt sich die geplante Bebauung in keiner Weise nach dem Maß der baulichen Nutzung, sowie seinem optischen Erscheinungsbild, in die nähere Umgebung ein. So besitzen die Häuser im angrenzenden Baugebiet EGH Süd V -wie vorgeschrieben- Satteldächer mit roter bis rotbrauner Ziegel. Eine solches Dach befindet sich auf nahezu jedem Haus und wurde bisher in jedem Bebauungsplan so vorgeschrieben. Es ist skandalös, dass für einen auswertigen Großinvestor der Bebauungsplan nach allen Wünschen und nur für sein zu bebauendes Grundstück angepasst wird, während sich einheimische Bauherren an strenge Vorgaben zu halten haben. Es darf nicht der Eindruck entstehen, dass hier eine Sonderbehandlung vorliegt, die ausschließlich der Gewinnmaximierung des Bauherrn dient. Für den Investor müssen die gleichen Regeln gelten, wie für alle anderen auch.

#### **Ortsbild**

Weiterhin werden die Gebäude aufgrund ihrer erhöhten Lage und der dreigeschossigen Bauweise die bisherige Bebauung deutlich überragen und somit nicht in die Bisherige Bebauung einfügen, sondern das Ortsbild in störender Weise beeinträchtigen. Insbesondere aufgrund der Nähe zum Ensemble „Schwedengraben“, sowie des Ortseinganges kann dies nicht hingenommen werden

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Forderung, dass sich das Vorhaben "an der bereits vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung orientieren muss", ist nicht relevant, da sich diese Vorgabe gemäß einer Veröffentlichung des Landratsamtes Forchheim ausschließlich auf gem. § 34 BauGB zu beurteilende Bebauung im sogenannten unbeplanten Innenbereich bezieht, also für Flächen, für die kein Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung definiert. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ergeben sich keine vergleichbaren Beschränkungen.

Die aktuelle Dimension der Planung ging aus intensiv abgestimmten Vorentwürfen hervor, die hinsichtlich der umliegenden Nutzung bereits mehrfach angepasst wurden.

Die beabsichtigte Bebauung ist dem entsprechenden Bedarf an günstigem Wohnraum geschuldet und schafft zudem - wie aktuell gesellschaftlich gefordert und diskutiert wird - fehlenden Wohnraum. Im Rahmen der Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und einer inneren Nachverdichtung soll an dieser Stelle bewusst eine Bebauung von bis zu 3 Geschossen ermöglicht werden. Durch die geplante Bebauung mit bis zu 3 Geschossen werden gesunde Wohnverhältnisse für den umliegenden Gebäudebestand nicht negativ beeinträchtigt, gleichzeitig wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung weiterhin gewährleistet, zumal das eigentliche künftige Wohngebiet durch einen ca. 9 m breiten privaten Grünstreifen von der vorhandenen Wohnbebauung getrennt ist.

Geschützte Landschafts- oder Denkmalsbereiche sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wird am Westrand des Plangebietes die Planung jedoch entsprechend reduziert: die beiden westlichen 3-geschossigen Gebäude werden durch drei 2-geschossige Gebäude ersetzt. Dadurch wird auch optisch ein besserer Übergang zur angrenzenden Bebauung entstehen und ein harmonischeres Einfügen der Gesamtanlage in das Ortsbild erreicht. Die Planung inkl. Begründung und Schallschutzberechnung wird entsprechend angepasst.

Die festgelegten Dachformen - Satteldach, Pultdach, Flachdach - sollen beibehalten werden. In diesem Bereich ist kein Ensembleschutz vorhanden, der für eine ausschließliche Festlegung auf Satteldächer spräche. Durch die gewählten weiteren Dachformen besteht die Möglichkeit, auch neuzeitlichere Gebäude entstehen zu lassen. Da auch bei geeigneten Dächern gleichzeitig eine Dachbegrünung festgesetzt wurde und somit weniger Oberflächenwasser abgeführt werden muss, wird die Zulässigkeit zudem aus ökologischen und klimatologischen Gründen - auch hinsichtlich einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung - weiterhin befürwortet.

Der Vorwurf der Sonderbehandlung wird insgesamt zurückgewiesen.

#### **Abstimmung: 14 : 0**

##### **Fehlende Berücksichtigung von Lichtemissionen**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, § 2 Abs. 3 BauGB ergänzt dieses materiell-rechtliche Abwägungsgebot, um die Verfahrensanforderung (vgl. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB), dass die abwägungserheblichen Belange in wesentlichen Punkten (zutreffend) zu ermitteln und zu bewerten sind. Zu ermitteln und zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind alle Belange, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden müssen. Zwar setzt sich der Planungsentwurf mit den Lärmemissionen der benachbarten Sportanlagen auseinander, jedoch fehlt vollständig eine Auseinandersetzung der Lichtemissionen durch die Fluchtlichtanlage des Benachbarten Fußballplatzes. Solche Lichtemissionen

---

können jedoch schädliche Umwelteinflüsse auf die Wohnnutzung darstellen und bedürfen deshalb einer Abwägung und Auseinandersetzung im Rahmen der Bauleitplanung, VGH Mannheim, Urt. v. 27. 3. 2012 AZ: 3 S 2658/10 in NVwZ-RR 2012 S. 636. Ein Ausfall einer solchen relevanten Abwägung ist deshalb stets als Ermessensfehlerhaft zu sehen und somit rechtswidrig.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Wohnungen sind allesamt mit entsprechenden Verdunkelungseinrichtungen ausgestattet. Somit kann sich jeder vor Lichtemissionen

schützen. Darüber hinaus wird ein entsprechender Hinweis in die Mietverträge aufgenommen (nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens).

#### **Abstimmung: 14 : 0**

##### **Lärmemission**

Darüber hinaus berücksichtigt die Bauplanung auch nicht in angemessener Weise die entstehenden Lärmemissionen der Umgebung sowie die Folgen einer Bebauung für die Nachbarn, insbesondere des Sportzentrums. Trotz eines in Auftrag gegebenen Gutachtens sowie einer geplanten Lärmschutzmauer ist es nicht auszuschließen, dass es auf Grund der Lärmemissionen des angrenzenden Sportbetriebes zu Beschwerden und Einschränkungen kommen wird, wie dies bereits in zahlreichen anderen Gemeinden geschehen ist (so zum Beispiel: Heßdorf, Halberndorf, Poxdorf). Es ist naiv zu glauben, dass es bei einem der größten Sportvereine im Landkreis, mit einem sehr breiten Angebot und täglichen Sportbetrieb, es zu keinen Problemen durch die geplante Bebauung führen wird, wenn es bereits bei kleineren Sportanlagen mit deutlich niedrigerer Frequenz und geringeren Angebot zu massiven Einschränkungen des Sportbetriebes führt (Poxdorf: Abmelden einer ganzen Mannschaft). Ob die getroffenen Maßnahmen, wie die etwas über drei Meter hohe Schallschutzmauer tatsächlich genügen, um solche Einschränkungen zu verhindern, darf ernsthaft bezweifelt werden. Auch das Gutachten kommt zum Schluss, dass die Grenzwerte lediglich noch tolerierbaren Rahmen überschritten werden, wodurch das Vorhaben hinsichtlich der Lärmemissionen zulässig sein soll. Hier ist jedoch zu bedenken, dass eine solche Ermittlung auf den heutigen gültigen Regelwerken und Anforderung, so zum Beispiel 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, sowie der heutigen Nutzung der Sportanlagen basiert. Solche Normen können sich jedoch in Zukunft ändern, dies ist in der Vergangenheit bereits auch häufig so geschehen. Wie das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom. 23. 9. 1999 AZ: 4 C 6.98 in DÖV 2000 S. 463 ausführt, ist das Immissionsschutzrecht dynamisch angelegt, der Betreiber einer Anlage hat dabei nicht nur die geltenden Grenzwerte im Zeitpunkt der Errichtung sondern auch in seiner gesamten Betriebsphase zu erfüllen. Dabei kann „der Betreiber eines Sportplatzes kann nicht darauf vertrauen, dass er nur deshalb von Auflagen zum Schutz heranrückender Wohnbebauung vor Lärm verschont bleibt, weil der Sportplatz zuerst entstanden ist. Dies bedeutet, dass jegliche zukünftige Verschärfungen von Grenzwerten zu lasten des bisherigen Sportbetriebes gehen werden. Eine Gefahr solcher zukünftigen Einschränkungen kann nur mit einem angemessenen Abstand zwischen Wohnbebauung sowie Sportgelände vorgebäugt werden.

##### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Sport- und Freizeitanlagen mit allen damit verbundenen Freiflächen emittieren auch unabhängig von den im Zuge der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung vorgesehenen Bauvorhaben bereits jetzt auf die umliegende bestehende Bebauung.

Im Gegensatz zum Bestand wird sich die Schallsituation aufgrund der im Rahmen der vergangenen 1. Bebauungsplan-Änderung getroffenen Festlegung zur Errichtung eines Lärmschutzwalles für die Bewohner des Baugebietes "Süd V" verbessern, da dieser neben den Emissionen des öffentlichen Parkplatzes auch die übrigen relevanten Lärmquellen abschirmen wird.

Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Tennisplatz-Erweiterung um 3 Plätze in der vorliegenden Planänderung zurückgenommen wird, verbessert sich die Situation gegenüber der bestehenden Wohnbebauung sogar.

Der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die neuen Baukörper im Rahmen der vorliegenden 2. Bebauungsplan-Änderung wurde entweder erbracht oder mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt.



Die schalltechnischen Untersuchungen wurden mehrmals mit der zuständigen Behörde / Landratsamt Forchheim abgestimmt. Diese hat zudem im Rahmen des vorliegenden Verfahrensschrittes keine weiteren Bedenken oder Anregungen geäußert. Eine Anzweiflung des Gutachtens oder der Herangehensweise ist daher nicht gegeben.

Bezüglich der Ausführungen und Bedenken hinsichtlich der Sportanlagenlärmemissionen verweist der Marktgemeinderat auf die getroffenen Festsetzungen und die vorgesehenen Grundbuch-Einträge hinsichtlich der zu dulddenden Sportaktivitäten. Umgekehrt erfolgte eine mehrfache Abstimmung mit dem DJK Eggolsheim sowie eine intensive Abwägung mit den vom DJK vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

**Abstimmung: 14 : 0**

Daher bitten wir dringend darum, die vorliegenden Pläne stark zu überarbeiten oder nicht zu realisieren. Das Abhalten einer Informationsveranstaltung für die Bürger würden wir sehr begrüßen. Ein solches großes ortsprägendes Projekt sollte nicht ohne Beteiligung der Öffentlichkeit umgesetzt werden.

**+ Plus Unterschriftenliste für 4 Bürger**

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis mit Hinweis auf die vorstehend aufgeführten Sachverhalte zur Abwägung. Eine zusätzliche Informationsveranstaltung wird als nicht erforderlich angesehen.

Sowohl der Bauausschuss als auch der Marktgemeinderat Eggolsheim haben sich mehrfach und ausführlich mit dem Sachverhalt beschäftigt und dies in mehreren öffentlichen Sitzungen transparent dargelegt. Nach der erfolgten Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung in der öffentlichen Sitzung vom 29.11.2022 wurden zudem bislang zwei Verfahrensschritte (Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie zuletzt die öffentliche Auslegung) durchgeführt, bei denen Bürgerinnen und Bürger bisher zweimal die Gelegenheit hatten, Bedenken und Anregungen zu äußern. Dies ist auch erfolgt, was zu einem intensiven öffentlichen Abwägungsprozess geführt hat und weiterhin führt.

**Abstimmung: 14 : 0**

**P 31            Stellungnahme Privatperson 31, Eggolsheim vom 14.05.2023**

Vorbringer P 31 analog der P28. Verweis auf Beschluss bei P 28.

#### **Beschluss:**

### **3.    Verfahren**

#### **Billigungs- und Verfahrensbeschluss**

Der Marktgemeinderat Eggolsheim nimmt Kenntnis von der Durchführung Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen", Markt Eggolsheim.

Der Marktgemeinderat Eggolsheim billigt den von der BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg - ausgearbeiteten Planentwurf in der Fassung vom 22.06.2023 mit Begründung vom 22.06.2023 sowie der heute beschlossenen und vorliegenden Planänderungen.

Die so bezeichnete Planfassung vom 22.06.2023 ist nach Maßgabe des § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen und mit dem Hinweis zu versehen, dass jedermann Bedenken und Anregungen zu dem Planentwurf schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen kann.



Die Auslegung wird weiterhin mit dem Hinweis versehen, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung vorgebracht werden können; die Dauer der Auslegung wird angemessen verkürzt.

Die erneute Auslegung wird außerdem mit dem Hinweis versehen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die Träger öffentlicher Belange sind über die Beschlüsse und die erneute öffentliche Auslegung zu informieren. Ein geänderter Planentwurf inkl. Begründung ist, wenn nötig, beizugeben.

Das Beteiligungsverfahren ist durch die BFS+ GmbH durchzuführen

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

## **5. Wünsche und Anfragen**

### **Sachverhalt:**

Marktgemeinderat Dr. Hans-Jürgen Dittmann bittet den Vorsitzenden vom gesamten Gremium die besten Genesungswünsche an den erkrankten Ersten Bürgermeister Claus Schwarzmann zu überbringen.

**Für die Richtigkeit der Niederschrift**

**Markt Eggolsheim**

**Vorsitzender**

---

**Christian Grieb**  
**3. Bürgermeister**

---

**Oliver Eppenauer**  
**Schriftführer**