

MARKT EGLOFFSTEIN



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „SCHLEHBÜHL“ IN EGLOFFSTEIN

Begründung

26. Januar 2018

- A) ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG
- B) ÖRTLICHE BEGEBENHEITEN
- C) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG
- D) GEPLANTE ERSCHLIESSUNG
- E) IMMISSIONSSCHUTZ
- F) DENKMALSCHUTZ
- G) GRÜNORDNUNG

Planverfasser:

INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER GmbH
Höchstader str. 2a, 91330 Eggolsheim
Tel.: 09545/3598050
Fax: 09545/35980599
e-mail: info@sauer-harrer.de

INGENIEURBÜRO
SAUER+HARRER



A) Anlass für die Aufstellung

Durch die erhöhte Nachfrage an Bauland hat sich der Markt Egloffstein dazu entschieden weitere Bauflächen auszuweisen. Der Marktgemeinderat hat 07.03.2017 die Änderung des gültigen Bebauungsplanes beschlossen.

Die Gemeinde Egloffstein strebt eine Nachverdichtung der vorhandenen Flächen an. Die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der Nachverdichtung. Eine Zuordnung des Änderungsbereiches zum Bebauungsplan „Schlehbühl“ stellt eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Fortführung der vorhandenen Bauflächen dar.

Gemäß § 13a BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da der Bereich direkt in den bestehenden Bebauungsplan „Schlehbühl“ eingebettet ist, wird dieser dem Bebauungsplan zugeordnet. Der Geltungsbereich der Bebauungsänderung liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Egloffstein.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben ermöglicht, die der Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Naturschutzrechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt.

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und nach Abstimmung mit dem derzeitigen Eigentümer des Grundstückes wurde eine Ausweisung als Dorfgebiet in Anlehnung an die bestehende Nutzung gewählt. Der Sohn des derzeitigen Besitzers und Nachfolger des landwirtschaftlichen Betriebes plant den Bau einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte im Änderungsbereich. Die Nutzung als Dorfgebiet ist dadurch gegeben.

B) Örtliche Begebenheiten

1. Lage Baugebiet

Die Gemeinde Egloffstein liegt im Landkreis Forchheim. Sie ist lt. Regionalplan Teil des allgemeinen ländlichen Raums und im Naturraum Fränkische Alb.

Der rechtskräftige Bebauungsplan liegt am nördlichen Ortsrand von Egloffstein. Er umfasst eine Gesamtfläche von ca. 23.000 m².

Die Änderung umfasste eine Fläche von ca. 1.900 m².

2. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Schlehbühl“ ist seit 1982 rechtskräftig.

Das Planungsgebiet wird im gültigen Flächennutzungsplan als Ackerfläche dargestellt. Dieser wird bei der nächsten Flächennutzungsplanänderung redaktionell angepasst.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Baugebiet liegt eingebettet in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Schlehbühl“. Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1.900 m² ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Es liegt auf einer Teilfläche der der Flurnummer 153 und ist wie folgt umgrenzt:

im Norden, von der öffentlichen Dorfstraße „Egilolfstraße“,

im Osten, von der bestehenden Wohnbebauung auf der Fl. Nr. 151/3,

im Süden, von einem bestehenden landwirtschaftlichen Hof auf der Fl. Nr. 153,

im Westen, von einer ausgewiesenen Dorffläche auf einem Teilbereich der Fl. Nr. 153.

Das Gebiet liegt an einem Hang mit einer Steigung von ca. 8,5%. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

C) Geplante bauliche Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es entstehen drei Baugrundstücke von 600 m² bis ca. 720 m² Fläche. Die Größe der Baugrundstücke orientiert sich weitestgehend an der Grundstücksaufteilung des Bebauungsplanes „Schlehbühl“. Die Grundstücksflächen wurden an die derzeit vorherrschende Nachfrage nach mittleren bis kleinen Baugrundstücke angepasst. Um eine Aufteilung in noch kleinere Bauparzellen auszuschließen wurde eine Mindestgröße für Baugrundstücke mit einer Einzelhausbebauung aufgenommen.

Es wird ein Dorfgebiet festgesetzt, da eine Bebauung mit einem weiteren landwirtschaftlichen Betrieb abzusehen ist (Hofnachfolger Herr Prütting). Eine Ausweisung als Dorfgebiet ergänzt die sich umliegend anschließende Bebauung sinnvoll und entspricht dem vorherrschenden baulichen Charakter des Bereiches um die Egilolfstraße und dem ländlichen Charakter von Egloffstein.

Die Grundflächenzahl wurde angepasst an den rechtskräftigen Bebauungsplan gewählt um gegenüber den bereits bestehenden Baurechten keinen Nachteil zu schaffen. Ergänzend zum § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird eine zusätzliche Überschreitung nur mit versickerungsfähigen Belägen zugelassen. Die Geschossflächenzahl wurde auf die gewählte Grundflächenzahl abgestimmt und ergibt sinnvoll proportionierte Baukörper.

Um die städtebauliche Ordnung auf den bestehenden Bebauungsplan anzupassen aber den zukünftigen Bauherren eine gewisse bauliche Freiheit zu belassen, wurde eine Baugrenze mit Festlegung der Garagenstellflächen festgesetzt. Die Festsetzung einer Baugrenze ermöglicht eine weitestgehend freie Gestaltung der Stellung der baulichen Anlagen.

Um den dörflichen Gegebenheiten zu entsprechen wurden pro Bauparzelle nur zwei Nutzungseinheiten und ein Vollgeschoss mit einem Dachgeschoss zugelassen.

Höhenfestsetzungen

Um die Baukörper am bestehenden Hang technisch sinnvoll und optisch eingebettet zu ordnen, wurden Höhenfestsetzungen in Bezug auf die Erschließungsstraße aufgenommen.

Diese ordnen die Baukörper sinnvoll an und vermeiden ein „zu hohes“ Herausragen der Baukörper über die bestehende Bebauung hinaus. Es wird eine technisch sinnvolle Anbindung der Gebäude an die Erschließungseinrichtungen ermöglicht. Weiterhin werden durch die Höhenfestsetzungen Auffüllungen über ein unproportionales Maß hinaus verhindert.

Bauliche Gestaltung

Um ein geordnetes Ortsbild zu schaffen wurden die Firstrichtungen festgeschrieben. Diese sind auch in Bezug auf eine energetische Nutzung von Sonnenenergie ausgelegt abgestimmt.

In Egloffstein herrschen vorwiegend Satteldächer vor. Dies wurde in den Festsetzungen aufgegriffen. Es sind Satteldächer mit einer steilen Dachneigung festgesetzt um den fränkischen Baustil zu gewährleisten. Die Garagen sind ebenfalls an die Hauptgebäude angepasst mit der gleichen Dachneigung und der Ausrichtung zu erstellen.

Es wurde pro Bauparzelle eine Mindestanzahl an Stellplätzen vorgeschrieben um ausreichend Stellflächen für die private Nutzung zu schaffen und ein Parken auf öffentlichen Flächen durch Dauerparker zu vermeiden.

Die Größenfestlegung der freizuhaltenen Stellflächen vor Garagen wurde gewählt um den ungehinderten Verkehrsfluss nicht zu gefährden.

Alle weiteren Gestaltungsfestsetzungen wurden gewählt um den dörflichen Charakter der Bebauung an das vorherrschende Ortsbild anzupassen.

Hinweise

Die Hinweise des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Auffindung von Altlasten, die Auffindung von Bodendenkmälern, die Rückstausicherung sowie Kellerentwässerung, die Verwendung der Baustoffe, die vorherrschenden landwirtschaftlichen Immissionen sowie der Umgang mit den Müllbehältern.

Die Hinweise wurden aufgenommen um die zukünftigen Bauwerber auf die einzuhaltenen Vorschriften sowie der vorherrschenden Gegebenheiten hinzuweisen und einen Anhaltspunkt der weiteren erforderlichen Maßnahmen vor und während der Bauphase zu geben.

D) Geplant Erschließung

Die geplante Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die direkt angrenzende Dorfstraße. Diese führt über die „Egilolfstraße“ nach Norden auf die St 2242 und ermöglicht eine schnelle Anbindung an weitere Verkehrswege.

Alle erforderlichen Leitungen sind unterirdisch herzustellen.

Hierzu wurden Festsetzungen zur Einhaltung der Baumpflanzrichtlinien aufgenommen. Diese sind erforderlich um die Sicherheit der unterirdischen Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Weiterhin wird auf die Einhaltung der einschlägigen Richtlinien des DVGW verwiesen.

Alle weiteren Festsetzungen sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schlehbühl“ zu entnehmen in dem die Straßenraumgestaltung festgesetzt ist.

Müllstellplätze müssen nicht separat ausgewiesen werden, da eine durchgängige Erschließungsstraße vorhanden ist. In den Hinweisen werden die zukünftigen Bauwerber auf die Bereitstellung der Müllgefäße an der durchgehenden Erschließungsstraße hingewiesen.

E) Immissionsschutz

Direkt neben dem Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb von dem Immissionen auf das Plangebiet einwirken können. Es wurde ein Hinweis aufgenommen in dem auf die möglicherweise auftretenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen verwiesen wird. Gerade in landwirtschaftlichen Betrieben sind auch während der Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen mit dem Auftreten von Immissionen zu rechnen. Darauf wurde ebenfalls hingewiesen.

Aufgefundene Drainagen sind vor dem Umbinden und Stilllegen in Rücksprache mit den Bewirtschaftern angrenzender Flächen um zu verlegen, damit keine Behinderungen in der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen auftreten.

Nach Rücksprache mit dem derzeitigen Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes, dem auch die Flächen des Änderungsbereiches gehören, werden auf den Flächen des Hofes Sägearbeiten lediglich für den Eigenbedarf durchgeführt.

Die Rinderhaltung wurde aufgegeben. Das Stallgebäude soll zeitnah als Lagerhalle umgenutzt werden.

Weiterhin wird eine Hühnerhaltung betrieben, die der Eigenversorgung dient. Eine weitere Tierhaltung ist nicht vorhanden.

Weitere Einwirkungen sind nicht bekannt.

Die Staatsstraßen St 2242 und St 2260 befinden sich in ca. 450 m Entfernung. Einwirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

F) Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befinden sich keine kartierten Bodendenkmäler oder Baudenkmäler. Auf die Einhaltung des Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen. Wenn Baudenkmäler aufgefunden werden ist dies sofort anzuzeigen und die aufgefundenen Gegenstände und Funde unverändert zu belassen.

G) Grünordnung

Um die Bauflächen grünordnerisch zu gliedern und angemessen zu durchgrünen wurde ein Pflanzgebot innerhalb der privaten Grünflächen festgesetzt. Nadelgehölzhecken wurden ausgeschlossen. Pro Bauparzelle ist ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken um die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten und Belägen anzulegen. Dies verringert die Gesamtversiegelung erheblich, da die Nebenflächen in der Genehmigungsplanung meist noch nicht bekannt sind. Durch diese Festsetzung wird auch bei der Anlage von Terrassen und Wegen die Versiegelung beschränkt.

Weiterhin wurde ein Pflanzgebot an der südlichen Grundstücksgrenze aufgenommen. Hier soll durch Sträucher und Heckenpflanzungen eine optische Abgrenzung zu dem bestehenden landwirtschaftlichen Hof erzielt werden. Um die Abgrenzung zeitnah sicherzustellen wurde die Herstellung der Bepflanzung zeitlich an die Fertigstellung des Gebäudes gebunden.

Durch die Durchführung nach § 13 a BauGB kann auf die Ausweisung von Ausgleichsflächen verzichtet werden, da keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Naturschutzrechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt.

Verfasser:

Ingenieurbüro Sauer+Harrer GmbH, Eggolsheim vom 26.01.2018

