



Markt Eggolsheim  
Herrn Claus Schwarzmann  
Hauptstr. 27  
91330 Eggolsheim

Eggolsheim, 11.05.2023

## Einwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sport- und Freizeitanlagen“ des Markes Eggolsheim

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schwarzmann,  
sehr geehrte Mitglieder/innen des Marktgemeinderates,

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.

## 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 Verdunklungseinrichtungen 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.

## 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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.



## 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 Schirnaidler 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.

Mit freundlichen Grüßen

Helmut Amon  
Vorstand

Manfred Hirschmann  
Abteilungsleiter Tennis

Matthias Gößwein  
Abteilungsleiter Fußball

Mitglieder des Verwaltungsrates