

**MARKT EMSKIRCHEN**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
NR. 32 A „AN DEN SANDGÄRTEN II“**



**FASSUNG DER SATZUNG**

**JULI 2016**

**Architekten Franke und Messmer  
Margeritenweg 7 91448 Emskirchen**

**Landschaftsarchitekt Edgar Tautorat  
Venusweg 11 90763 Fürth**

	<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>A</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>3-4</b>
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>	<b>5</b>
1.1	Zulässige Nutzungen	
1.2	Maß der baulichen Nutzung, maximale Firsthöhe, max. Wandhöhe,	
1.3	Höhenlage, Anböschungen, Stützmauern	
1.4	Dachkonstruktion, Kniestock	
1.5	Stellplätze, Garagen, carports	
1.6	Balkone, untergeordnete Vorbauten	
<b>2</b>	<b>Gestaltung ( i.V. mit Art. 91 BayBO )</b>	<b>7</b>
2.1	Dachdeckung	
2.2	Dachflächenfenster, Solar- und Photovoltaik Elemente	
2.3	Dachüberstand	
2.4	Fassaden	
<b>3</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>8-10</b>
3.1	Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen	
3.2	Sicherung des Oberbodens	
3.3	Wasserdurchlässige Beläge	
3.4	Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	
3.5	Zisternen	
3.6	Artenschutz	
3.7	Erhaltung von Bäumen und sonstigen Gehölzbeständen	
3.8	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher	
3.9	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	
3.10	Pflanzenlisten	
<b>C1</b>	<b>HINWEISE DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>11</b>
<b>C2</b>	<b>HINWEISE DURCH TEXT</b>	<b>12</b>
<b>D</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>13</b>
<b>E</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>14-26</b>
<b>F</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>27-33</b>
<b>G</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>34</b>
	Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (3 Seiten)	

**Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans mit integriertem  
Grünordnungsplan M 1/500**

Geländeschnitte M 1/200 verkleinert  
Rahmenplanung „An den Sandgärten“ Fassung März 2012

Abb. 1 zur Grünordnung: Bestandsaufnahme  
Abb. 2 zur Grünordnung: Eingriffsbewertung  
Abb. 3 zur Grünordnung: Externe Ausgleichsmaßnahme

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Landschaftsarchitekten Tautorat, Fürth









Der Markt Emskirchen erlässt aufgrund

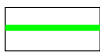



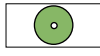



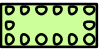
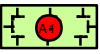
- § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches ( BauGB ) i.d.F.d.Bek. vom 23.9.2004 (BGBl. I .S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek. vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588. I .S. 2414, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz v. 24.7.2015 (GVBl. S.296)
- Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.6.2013 BGBl. I S. 1548)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern ( GO ) i.d.F.der Bek. vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.7.2014 (GVBl. S.286)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990, zuletzt geändert durch G v. 11.6.2013, BGBl. S. 1548)

den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 32 A „An den Sandgärten II“ für ein Gebiet nördlich der Flugshofer Straße und westlich der Ansbacher Straße (St 2244) a l s S a t z u n g.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 226 (Teilfläche), 227 (Teilfläche), 228, 229, (Teilfläche), 230 (Teilfläche), 231/7 (Teilfläche), 231/14 (Teilfläche), 233/2, 239 (Teilfläche), 240/2 (Teilfläche), 241/2 (Teilfläche)

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1		Geltungsbereich
1.1		Grenze des Geltungsbereiches
2		Art der baulichen Nutzung
2.1		allgemeines Wohngebiet
3		Maß der baulichen Nutzung
3.1		Baugrenze
3.2		Grundfläche max. 50 m²
3.3		Maßangabe in Metern
3.4		maximale Zahl der Vollgeschosse
3.5		maximale Firsthöhe (Wandhöhe siehe textl. Festsetzungen)
4		Verkehrsflächen
4.1		öffentliche Straßenverkehrsfläche
4.2		Fußweg

4.3		Straßenbegrenzungslinie
4.4		Fläche für Stellplatz
4.5		Fläche für Garagen, carports und Nebengebäude
5		
Grünordnung		
5.1		Grünfläche
5.2		zu pflanzende Bäume, standortgebunden
5.3		zu pflanzende Bäume, ohne festen Standort
5.4		zu pflanzende Hecke
5.5		Grünflächen als Straßenbegleitgrün
5.6		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5.7		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier: Flächen für Ausgleichsmaßnahmen Zielzustand: Herstellung artenreichen Grünlands mit eingestreuten Feldgehölz - Pflanzungen aus heimischen Bäumen und Sträuchern sowie einer kleinen Streuobstwiese

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1 Art und Maß der baulichen Nutzung , Bauweise**

**1.1 Zulässige Nutzungen**

Alle innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sind möglich. Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sollen nicht zulässig sein.

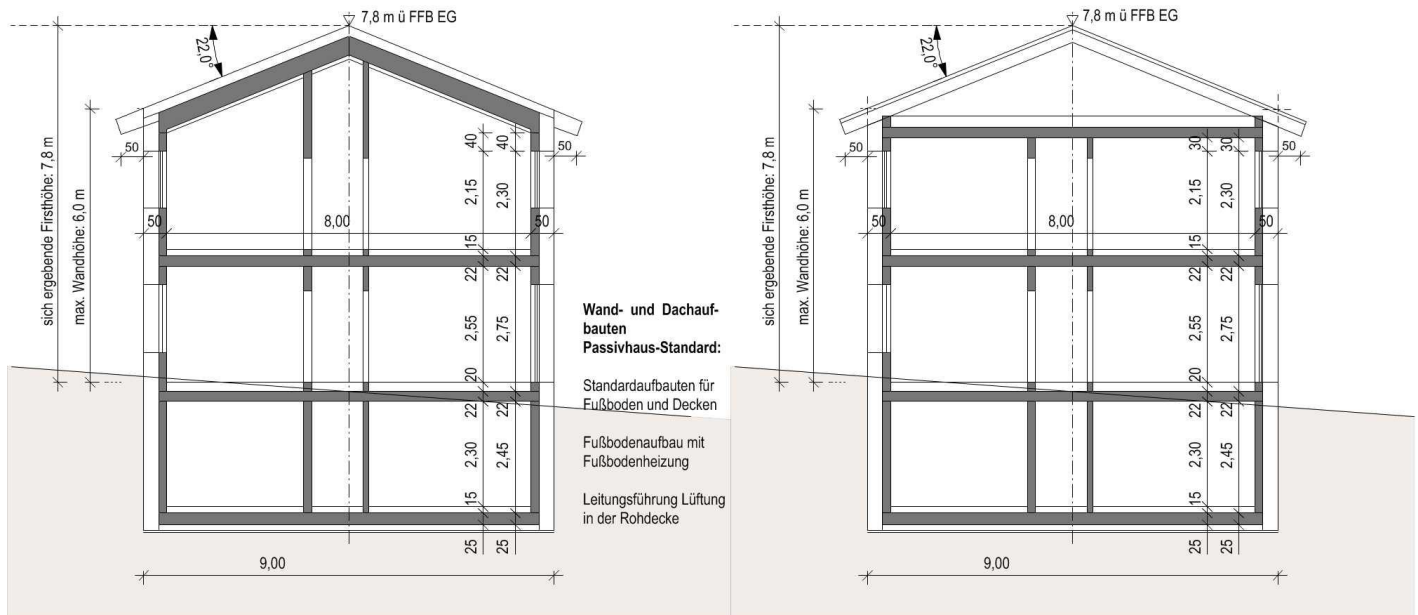
**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. BauNVO definieren die vermassten Bauräume der Wohngebäude und die Bauräume der Garagen mit einer festgesetzten maximalen Grundfläche in Verbindung mit der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse das Maß der baulichen Nutzung.

In Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sind gleichzeitig verbindliche maximale Wandhöhen (entspricht der Traufhöhe) und Firsthöhen festgesetzt. Als Wandhöhe wird die Höhe der Außenwand von der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) bis zur Verschneidung der Wand mit der Oberkante der Dachhaut festgelegt.

- II zwei Vollgeschosse: max. Wandhöhe 6.0 m, max. Firsthöhe 8,0 m
- I ein Vollgeschoss: Wandhöhe 3,0 m
- Bei Ausbildung eines Flachdachs: max. Wandhöhe 7,0 m, umlaufend

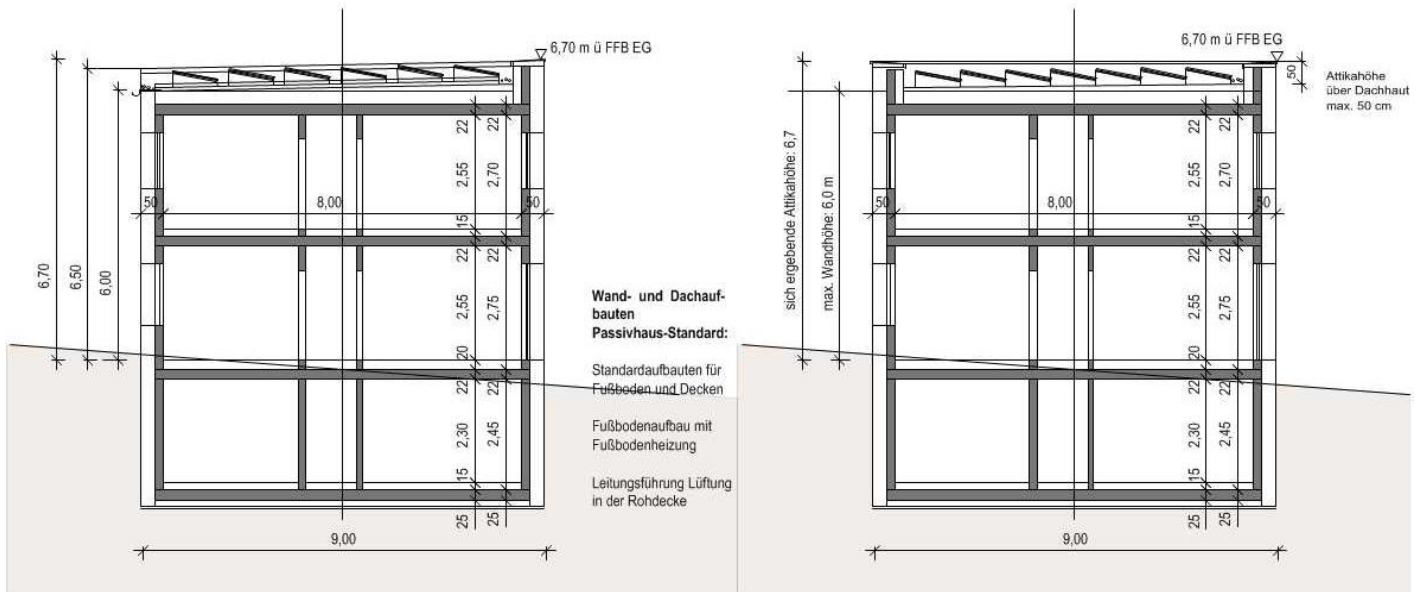
Die maximale Firsthöhe ist ebenso festgesetzt wie die max. Wandhöhe. Die Dachneigung ist freigestellt, darf aber nicht zu einer Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe oder Firsthöhe führen. Eine steilere Dachneigung ist bei Unterschreitung der Wandhöhe möglich.



Satteldach z.B. 22°, raumhoch ausgebaut

Satteldach z.B. 22 ° mit Kriechdach

In den Systemschnitten ist ebenfalls dargestellt, wie ein gemittelttes Einbeschreiben des Gebäudes in das Gelände aussehen soll



Flachdach, dreiseitige Attika mit Rinne

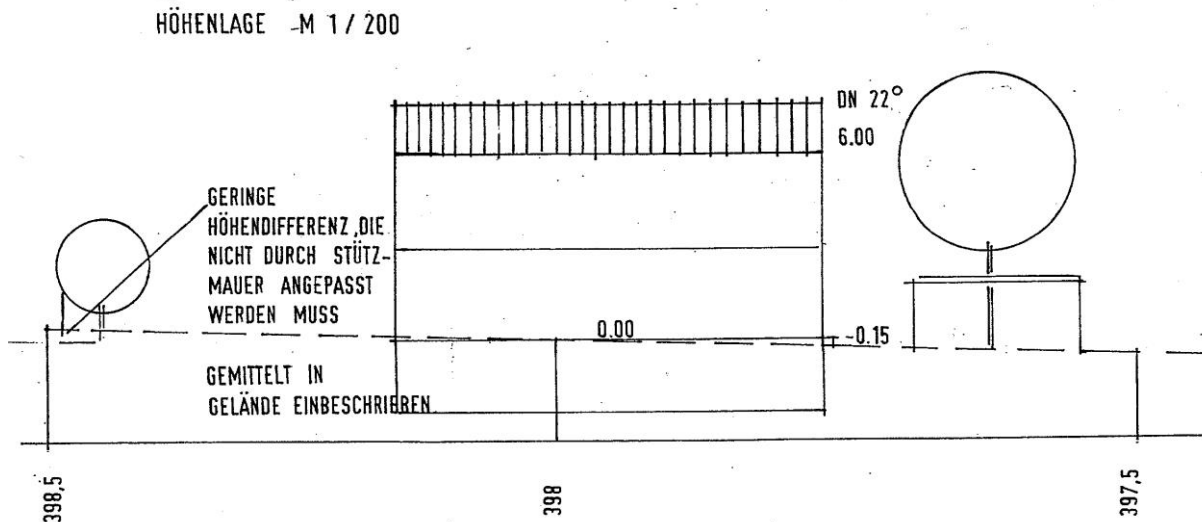
Flachdach mit umlaufender Attika

**1.3 Höhenlage, Anböschern, Stützmauern**

Jedes Gebäude ist in seiner Höhenlage gemittelt, bezogen auf den Verlauf des natürlichen Geländes einzuberechnen. Abweichungen davon sind zulässig, wenn dies nach Fertigstellung der Erschließungsanlage zu unbilligen Härten führen würde. Dabei wird ein Gefälle von der Erschließungsanlage zur Garage oder zum Wohnhaus nur bei Neigungen über 6 % als unbillig angesehen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) darf im Normalfall maximal 15 cm über der als Bezug dienenden Erschließungsstraße hinausreichen (siehe Skizze).

Ein Anböschern des Geländes an das Gebäude zur Bewältigung der Höhenunterschiede ist möglich. Böschungen und Stützmauern (auch grenzständig) sind bis zu 0,6 m Höhe zulässig. Darüberhinausgehende Böschungen und Stützmauern können ausnahmsweise gestattet werden, soweit die Zustimmung des/der direkt betroffenen Nachbarn vorliegt. Es muss jedoch eine Planung des Geländes vorgelegt werden, aus der sowohl die Notwendigkeit als auch die städtebaulich gestalterische Auswirkung deutlich hervor geht.



#### 1.4 Dachkonstruktion, Kniestock

Dem Bauwerber wird freigestellt, ob er einen abgeschlossenen Dachraum mit Decke über dem letzten Vollgeschoss und darüber liegendem warmen oder kalten Kriechspeicher ausführen möchte, oder im oberen Geschoß ein raumhaltiges Dach (Bereich der Dachschräge über letztem Vollgeschoss gehört zum Raumvolumen der Wohnräume dazu). Der Einbau einer Galerieebene bei einem raumhaltigen Dach ist grundsätzlich möglich, darf aber nicht zu Abweichungen bei der festgesetzten Firsthöhe führen.

Der Bau eines Kniestocks über der Decke des letzten zulässigen Vollgeschosses ist nicht zulässig (siehe Systemschnitte).

#### 1.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Emskirchen ist einzuhalten (bei freistehenden Einfamilienhäusern sind 2 Stellplätze je Wohnung bereitzuhalten. Einliegerwohnungen sind als eigenständige Wohnungen zu berücksichtigen: bis 75 m<sup>2</sup> ist 1 STP, über 75 m<sup>2</sup> sind 2 STP vorzusehen). Beim Bau von Garagen muss innerhalb der zulässigen Fläche für Garagen Carports und Nebengebäude ein ausreichender Stauraum für PKW's berücksichtigt werden. Dieser kann durch carports überdacht werden.

#### 1.6 Balkone, untergeordnete Vorbauten

Balkone, Vordächer und erdgeschossige Anbauten sind im Sinne des Art. 6 Abs.8 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als untergeordnete Vorbauten zulässig und dürfen mit einer Tiefe von höchstens 1,5 m vor die Baugrenze vortreten. Andere vortretende Bauteile sind abweichend von Art.6 Abs.8 BayBO nicht zulässig.

## 2 Gestaltung ( i.V. mit Art. 81 BayBO )

---

#### 2.1 Dachdeckung

Die Dachdeckung soll bei Satteldächern mit roten oder hellgrauen Ziegeln erfolgen. Bei Flachdächern ist eine extensive Begrünung vorzusehen. Die Verwendung von Blech als Dachdeckungsmaterial wird ausgeschlossen.

#### 2.2 Dachflächenfenster, Solar- und Photovoltaik Elemente

Dachflächenfenster auch als Oberlichter, Lichtbänder oder sheds sind zulässig. Solar- oder Photovoltaik Elemente auch in Kombination mit Dachflächenfenstern sind auch großflächig zulässig, müssen jedoch in Ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein. Die Aufstellung von Paneelen auf dem Flachdach ist ebenfalls zulässig.

#### 2.3 Dachüberstand

Bei der Ausbildung von Flachdächern oder Dachterrassen, dürfen keine Überstände ausgebildet werden. Dachüberstände bei Satteldächern sind auf 50 cm an der Trauf- und 20 cm an der Giebelseite beschränkt.

#### 2.4 Fassaden

Für das Erscheinungsbild des Gebietes unpassende Gestaltungsarten sind ausgeschlossen:

- grobe Strukturputze
- Balkone in alpenländischem Stil

- Erker
- grelle Farben – die Farbwahl ist der Gemeinde vor Ausführungsbeginn vorzulegen und muss freigegeben werden.
- Krüppelwalmdach

### **3 Grünordnung**

---

#### **3.1 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen, die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind zu beachten. Eine Versiegelung über das für die Erschließung notwendige Maß ist nur im Ausnahmefall und in begrenztem Umfang zulässig. Die maximal zulässige GRZ von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet ist einzuhalten.

#### **3.2 Sicherung des Oberbodens**

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden in gesonderten Mieten abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

#### **3.3 Wasserdurchlässige Beläge**

Erforderliche Pkw-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sowie Garagenzufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

#### **3.4 Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebiets ist getrennt vom Abwasser zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt an das aus BA I stammende Regenwasserrückhaltebecken abzugeben.

#### **3.5 Zisternen**

Das Niederschlagswasser in den Privaten Grundstücken ist jeweils in Zisternen mit einem Volumen von mindestens **6 cbm** zu sammeln, das für die Bewässerung der gärtnerisch gestalteten Bereiche des Grundstücks zu verwenden ist.

#### **3.6 Artenschutz**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Tierarten (bodenbrütende Vogelarten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind ggfs. erforderliche Rodungen von Bäumen und Sträuchern zur Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres (Brutzeit) durchzuführen. Ebenso ist die Baufeldfreimachung auf Acker- und Wiesenflächen außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres (Brutzeit) durchzuführen.



### 3.7 Erhaltung von Bäumen und sonstigen Gehölzbeständen

Die zur Erhaltung im Plan festgesetzten Bäume am westlichen Rand sind von Aufschüttungen freizuhalten und dürfen nicht mit Fahrzeugen befahren werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen. Sie sind während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen des Wurzelwerks, des Stammes und der Krone durch gezielte Maßnahmen zu schützen.

### 3.8 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Ein- und Durchgrünung der baulichen Anlagen

Die im Plan zur Pflanzung festgesetzten Straßenbäume im öffentlichen Bereich sind als geeignete, mittelkronige Laubbäume (Hochstamm, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm) einschließlich der erforderlichen Verankerung zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochborde gegen Befahren und Reparaturen zu sichern. Für jeden Baum ist nach den anerkannten Regeln der Technik eine Pflanzfläche mit offenem Boden mit einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Weiterhin wird für jedes Baugrundstück jeweils ein Hausbaum zur Pflanzung festgesetzt. Dieser ist als geeigneter, klein- bis mittelkroniger Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Wohnbaugebiets nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten 3 Jahren in Trockenperioden zu wässern.

### 3.9 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Die im Plan enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Wohnbaugebiets nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern.

Außerhalb der festgesetzten Gehölzpflanzungen ist die bisherige Ackerfläche zu kräuterreichem Dauergrünland zu entwickeln, dauerhaft extensiv zu pflegen und maximal zwei Mal pro Jahr zu mähen (mit Abfuhr des Mähguts). Düngung oder Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig.

Die im Plan festgesetzten feldgehölzartigen Bepflanzungen am Rand des Wohnbaugebiets sind als Strauchhecken mit 3 % Baumanteil mit geeigneten heimischen Sträuchern und Laubbäumen zu pflanzen. Dafür geeignete Strauch- (Heister 2 x verpfl., 60-100) und Baumarten (Heister 3 x verpfl., 100-150) sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt.

Daneben wird die Anlage einer Obstwiese aus Hochstamm-Obstbäumen auf einer Fläche von 3.570 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Pflanzung ist gemäß der Darstellung im Plan mit Bäumen aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken durchzuführen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu unterhalten und regelmäßig fachgerecht zu beschneiden. Eine Einzäunung der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig.

Bei der Verwendung von Ansaatmischungen ist dafür regionales Saatgut gemäß RSM 8.1.3 „Rasenmischung für magere Standorte“ zu verwenden. Auf Teilflächen wird das Ausbringen von Blühflächenmischungen vorgesehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Gebietes nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten 3 Jahren in Trockenperioden zu wässern.

### 3.10 Pflanzenlisten

Folgende standortgerechten, heimischen Gehölze sind bei der Ausführung der Festsetzungen vorrangig zu verwenden:

Geeignete mittelkronige Laubbäume für die Pflanzung an den Erschließungsstraßen  
Hochstämme, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm

Acer platanoides „Olmstedt“	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

Geeignete Straucharten für Strauch- und Baumhecken im Bereich der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und zur Eingrünung des Baugebiets

Heister 2 x verpfl., 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Geeignete Baumarten für Strauch- und Baumhecken im Bereich der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und zur Eingrünung des Baugebiets

Heister 3 x verpfl., 100-150

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Geeignete klein- bis mittelkronige Laubbäume für die Pflanzung als Hausbaum, Hochstämme, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm z.B.

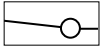
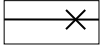
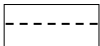
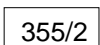




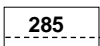
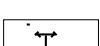

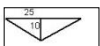

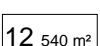
Hochstamm-Obstbäume in verschiedenen Arten und Sorten

Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume für die Pflanzung im Bereich der externen Ausgleichsmaßnahme, Hochstämme, 3 x verpfl. Stammumfang mind. 16-18 cm z.B.

Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Arten und Sorten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken

**C1 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

1		Grundstück
1.1		bestehende Grundstücksgrenze
1.2		aufzuhebende Grundstücksgrenze
1.3		geplante Grundstücksgrenze
1.4		Flurstücknummer
2		Gebäude, Verkehr, Infrastruktur
2.1		Gebäude, Bestand, außerhalb des Planungsgebiets
2.2		geplante Gebäude in späteren Bauabschnitten
2.3		vorgeschlagene, neue Gebäude mit Wohnnutzung
2.4		vorgeschlagene Gebäude für Garagen und Nebennutzungen
2.5		Höhenlinie mit Höhenangabe ü.N.N.
2.6		Mast, Stromversorgung
2.8		Kompaktstation
3		Sonstiges
3.1		Sichtdreieck
3.2		zu beseitigende Böschung
3.3		Grundstücksbezeichnung mit geplanter Grundstücksgröße

**C2 HINWEISE DURCH TEXT**Fassadenbegrünung

Der Einsatz von Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies ist mit und ohne Spalier, mit Rankgittern oder Rankseilen, an Wohn- oder Nebengebäuden oder an Einfriedungen möglich.

Abstände der Bepflanzung zu Versorgungsleitungen

Zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Die Grenzabstände von Wohnbauflächen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind entsprechend Art. 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zu beachten.

Abfallentsorgung

Im Zuge der Baumaßnahme der Erschließung und der Errichtung der Wohn- und Nebengebäude anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei gefährlichen Abfällen sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

**D V E R F A H R E N S V E R M E R K E****1. Aufstellungsvermerk**

Der Markt Emskirchen hat mit Marktgemeinderatsbeschluss vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32A „An den Sandgärten II“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

**2. Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte während der allgemeinen Dienststunden vom ..... im Rathaus Emskirchen. Im Mitteilungsblatt Nr. .... wurde auf die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hingewiesen.

**3. Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....

Die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom .....

**4. Vermerk über die öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit von ..... bis..... im Rathaus Emskirchen, Erlanger Straße 2, 91448 Emskirchen während der allgemeinen Dienststunden; sie wurde am.....im Mitteilungsblatt öffentlich bekannt gemacht.

**5. Vermerk über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes**

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplanentwurf in der Sitzung vom ..... gebilligt.

**6. Vermerk über den Satzungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat Emskirchen hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... bestehend aus Textteil einschließlich Begründung und Plan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**5. Vermerk über die Rechtsverbindlichkeit**

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab dem ..... gem. § 10 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Emskirchen bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Emskirchen, den .....

Kempe  
1 Bürgermeister

**E BEGRÜNDUNG**

1.	Rahmenbedingungen des Planungsgebietes	15
1.1	Anlass der Aufstellung	
1.2	Flächenmanagement der Gemeinde Emskirchen	
1.3	Lage im Raum	
1.4	Geltungsbereich	
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
1.6	Bestand	
1.7	Ver- und Entsorgung	
1.8	Altlasten	
2.	Planungskonzept	20
2.1	Städtebauliche Ziele – Rahmenplanung	
2.2	Städtebauliche Struktur Bebauungsplan Erschließung Grünflächen Städtebau Grundstücke Straßen und Wege Nahversorgung Flächenzusammenstellung	
2.3	Maß der baulichen Nutzung, Gebäude Maß der baulichen Nutzung Wohngebäude Garagen und Nebengebäude Dachform	
2.4	Verkehr Fahrverkehr Ruhender Verkehr Fußwege	
2.5	Flächenzusammenstellung	
3	Grünordnung	24
3.1	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	
3.2	Ermittlung des Eingriffs	
3.3	Ausgleich	
3.4	Begründung der Festsetzungen der weiteren Grünordnungsplanung	
4.	Grundbesitz/Umlegung	26

## 1. Rahmenbedingungen der Planung

---

### 1.1 Anlass der Aufstellung

Die Fläche zwischen den Baugebieten Sommerranken und Ziegelhüttenweg war bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1994 als zukünftige Wohnbaufläche diskutiert worden. Aufgrund des tatsächlich ermittelten Wohnbaulandbedarfs wurde damals lediglich der Bereich „Sauwasen/Ziegelhüttenweg“ als Wohnbaufläche ausgewiesen, die Flächen der „Sandgärten“ wurden für die zukünftige Entwicklung vorgehalten, das heißt damals noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nach Realisierung des Bereichs Sauwasen/Ziegelhüttenweg war der Emskirchner Wohnbaulandmarkt einige Jahre gesättigt. In der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschränkte sich die Gemeinde auf Arrondierung von bestehenden Baugebieten bzw. die Revitalisierung von Brachflächen (Pavillonweg). In der 6. Änderung wurde eine große Wohnbaufläche mit 2 ha (Fabrikweg) aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und durch ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufen ersetzt.

Seit dem Jahr 2010 verzeichnet die Gemeinde wieder eine steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen.

Es war also folgerichtig, in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes die Entwicklung von Wohnbauflächen auf den Bereich „An den Sandgärten“ zu konzentrieren. Die Lage zwischen den Baugebieten Sommerranken, Ziegelhüttenweg und dem Bestand an der Ansbacher Straße stellt eine logische Abrundung der baulichen Entwicklung im Süden Emskirchens dar. Diese ca. 8,8 ha große Fläche soll in mehreren Teilabschnitten, entsprechend der Nachfrage und der Verfügbarkeit, dem Markt zugeführt werden.

Im Jahr 2011 wurde eine Rahmenplanung erarbeitet, die klärte, in welcher Form eine Fortsetzung der Bebauung des Baugebiets Sauwasen/Ziegelhüttenweg stattfinden kann. Die Planung kam zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des Baugebietes nicht über den Ziegelhüttenweg sondern von der Flugshofer Straße erfolgen muss.

Seit 2013 wurde der 1. Bauabschnitt mit 38 Parzellen auf 3,98 ha Grund (incl. Ausgleichsflächen) realisiert. Dieses Baugebiet sollte Bauland für einen Zeitraum von rund 5 Jahren bieten. Aufgrund der aktuellen Marktlage waren jedoch alle Grundstücke bereits nach einem Jahr verkauft, und Anfang 2016 sind auch bereits 33 Bauvorhaben realisiert.

Dies führte schneller als von der Gemeinde erwartet oder geplant zur Notwendigkeit, einen 2. Bauabschnitt zu entwickeln. Auch hier liegen bereits eine Vielzahl an Anfragen und Reservierungswünschen vor, die zu einem großen Teil aus der ortsansässigen Bevölkerung stammen und dies trotz des Umstandes, dass die Gemeinde, wie auch schon im 1. Bauabschnitt einen Bauzwang erlassen wird.

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Sandgärten II wollte die Gemeinde klären, welche Innenentwicklungspotenziale in Emskirchen vorliegen, verfügbar sind und vor einer Neuausweisung ausgeschöpft werden sollten.

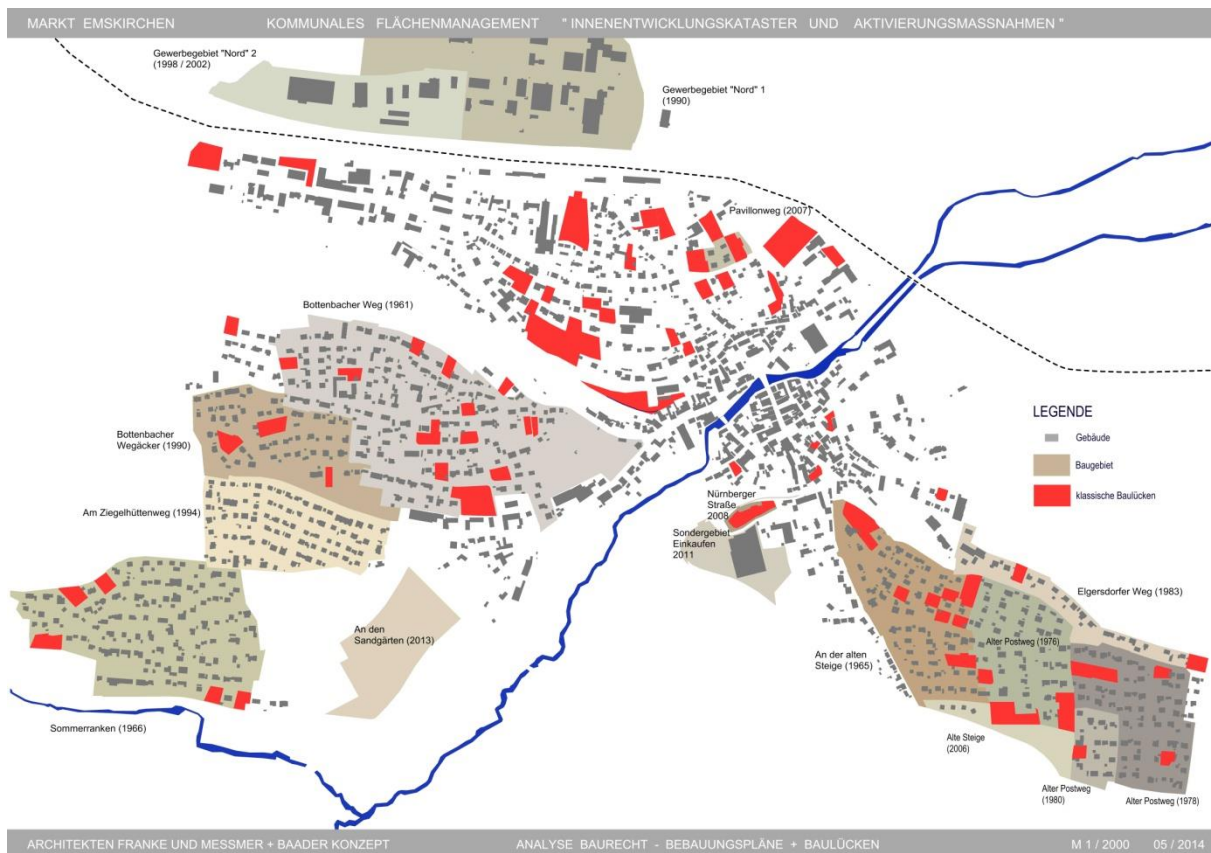
### 1.2 Flächenmanagement der Gemeinde Emskirchen

Die Gemeinde Emskirchen führte als Pilotprojekt der kommunalen Allianz Aurachzenn von 2013 bis 2014 die „Erarbeitung eines Innentwicklungskatasters samt Aktivierungsmaßnahmen“ durch. Der Gemeindeverwaltung liegt heute eine Flächenmanagement-Datenbank vor, in die laufend die aktuelle Entwicklung bei Baulücken und Leerständen eingepflegt wird.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Innenentwicklungspotenziale in Emskirchen (Kernort) nach Anzahl und Fläche in ha als Gesamtfläche:

Baulandpotenzialtyp	Anzahl Flächen	Gesamtfläche (ha)
Baulücken	102	12,74
Wohngebäude leerstehend	5	0,28
geringfügig bebaute Grundstücke*	56	23,97
gewerbliche Brachfläche leerstehend und mit Restnutzung	11	1,73
<b>Potenziale gesamt</b>	<b>174</b>	<b>38,72</b>
* nur zum Teil bebaubar		

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Karte erarbeitet, in der die Baulücken in ihrer Lage im Ort und in Bezug auf den beplanten und unbeplanten Bereich dargestellt sind.



Da in Emskirchen bislang nur ein Bebauungsplan mit einer Bauverpflichtung belegt war (BP Sauwasen/Ziegelhüttenweg), befindet sich ein erheblicher Teil der Baulücken innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen aus den 60er bis 80er Jahren.



Nach der Ermittlung der Potenziale erfolgte eine Befragung der relevanten Grundstücksbesitzer hinsichtlich ihrer zukünftigen Nutzungsabsichten, Verkaufs- oder Tauschbereitschaft, sowie dem Bedarf an rechtlicher oder planerischer Beratung.

Baulücken - Ergebnisse der Eigentümerbefragung 2014		
Aspekt, Frage	Anzahl	% (vom Versand)
abgefragte Flurstücke	75	100 %
Rücklauf	50	66,6 %
Bebauung geplant	12	16 %
Keine Bebauung geplant	34	45 %
verkaufsbereit	12	16 %
Grundstückstausch	5	7 %
Beratungsbedarf	14	19 %
- städtebaulich	4	5 %
- zum Verkauf	7	9 %
- zum Tausch	3	4 %

Die sehr hohe Rücklaufquote von 66 % zeigte der Gemeinde Emskirchen, dass die Grundstücksbesitzer der Initiative der Gemeinde nicht ablehnend gegenüber standen. Es signalisierten jedoch nur 16 % der Befragten eine tatsächliche Verkaufsbereitschaft.

Es wurde weiter nachgefragt, welche Gründe dazu führten, dass das jeweilige Grundstück bisher nicht bebaut wurde:

Baulücken - Ergebnisse der Eigentümerbefragung 2014	
Welche Gründe haben die Bebauung oder den Verkauf des Grundstücks bisher verhindert?*	Anzahl
Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)	12
Bevorratung für Nachkommen/Erben etc.	24
Grundstück dient der Kapitalanlage	15
Kein Eigenbedarf für Bebauung	12
Kein Interesse an Verwertung der Fläche	15
Nutzung als Haus- oder Kleingarten	7
Fläche wird als landwirtschaftl. Nutzfläche benötigt	0
Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks	5
Unklarheit zu Bebauungsmöglichkeiten	5

Nach Auswertung aller Daten und nochmaligem Nachhaken der Gemeinde bezüglich der Verkaufsbereitschaft blieben 6 Besitzer in der engeren Wahl, jedoch konnte bisher mit keinem der Verkauf eines Grundstücks angebahnt werden. Leider führten auch alle bisherigen Aktivitäten nicht zur Bebauung durch einen der Grundstücksbesitzer.

Unabhängig vom bisherigen Ergebnis wird die Gemeinde Emskirchen das Thema Innenentwicklung weiterhin thematisieren und einen jährlichen Bericht zum Stand der Baulückenentwicklung im Gemeinderat vorlegen.

### 1.3 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt in

- Region 8, Westmittelfranken
- Landkreis Neustadt Aisch / Bad Windsheim
- Markt Emskirchen
- Gemarkung Schauerberg

### 1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 226 (Teilfläche), 227 (Teilfläche), 228, 229 (Teilfläche), 230 (Teilfläche), 231/7 (Teilfläche), 231/14 (Teilfläche), 233/2, 239 (Teilfläche), 240/2 (Teilfläche), 241/2 (Teilfläche)

### 1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emskirchen. In der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die 1994 bei der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes angedachte bauliche Entwicklung Emskirchens konkretisiert. Die Fläche zwischen den Baugebieten Sommerranken, Ziegelhüttenweg und dem Bestand an der Ansbacher Straße wurde für die mittel- bis langfristige Entwicklung von Wohnbauland vorgesehen.

### 1.6 Bestand

Die vorliegende Planung trägt zum Lückenschluss zwischen den Einfamilienhausgebieten „Sommerranken“ aus den 60/70er Jahren und „Sauwasen/Ziegelhüttenweg“ aus den 90er Jahren, sowie dem bereits realisierten Bebauungsplan „An den Sandgärten I“ bei.

Die Vernetzung der in der Rahmenplanung skizzierten neuen Wohnbaufläche ist nur in der Richtung „Sauwasen / Ziegelhüttenweg“ sowie Sandgärten I realisierbar. Hier sind 3 Fußwegverbindungen und 2 Fahrverbindungen möglich. In Richtung Sommeranken sind keine Anbindungen denkbar, da in den späten 60er Jahren alle Stichstraßen ohne Anbindungsmöglichkeit, auch nicht für Fußgänger, gebaut wurden.

### 1.7 Ver- und Entsorgung

Wasser und Abwasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert, eine Regenrückhaltung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Sandgärten I jenseits der Ansbacher Straße realisiert, deren Kapazität auch bereits für die weiteren Bauabschnitte ausgelegt worden war.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeindewerke Emskirchen.

Strom

Die Stromversorgung wird vom Unternehmen e-nergie vorgenommen.

Gas

Die Möglichkeit des Anschlusses ist nicht gegeben.

Abfallentsorgung

Das Planungsgebiet ist durch Müllfahrzeuge befahrbar, es wurden zwei Wendehämmer mit einer Größe von 16 x 20,5 und 17 x 21 m vorgesehen.

### **1.8 Altlasten**

Das Planungsgebiet ist bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Altablagerungen sind in diesem Bereich nicht bekannt.

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Städtebauliche Ziele der Gemeinde Emskirchen

#### Rahmenplanung

Die bauliche Entwicklung Emskirchens war in den Jahren 2000 bis 2012 ganz im Sinne des Gesetzgebers auf die Aktivierung bereits erschlossener Flächen ausgerichtet. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine bisher unbebaute Fläche von 8,8 ha für die kurz- mittel- und langfristigen Wohnbaubedarf vorgesehen, die einen Lückenschluss zwischen zwei Baugebieten darstellt. Im Zuge einer Rahmenplanung wurde in einem ersten Schritt die gesamte Fläche überplant, um folgende Grundzüge zu klären und zu fixieren:

- Die Entwicklung einer städtebaulichen Struktur, die bei allen ökonomischen und ökologischen Zwängen den Sinn der baulichen Entwicklung nicht aus dem Auge verliert – komfortables, und dabei bezahlbares Wohnen in überschaubaren Nachbarschaften, gruppiert um kleine Platzflächen
- Die Erschließung des Gebietes unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes und einer logischen und in Folge dessen auch beachteten Hierarchie der Erschließungsflächen
- Die Berücksichtigung der Topographie. Der leicht nach Südosten geneigte Hang bietet optimale Voraussetzungen für eine energetisch optimierte Bebauung. Dabei muss die Baustruktur sowohl die passivhaustaugliche Ausrichtung der Gebäude im Blick behalten, als auch die Verschattung der Gebäude untereinander und durch die Neigung des Hanges, ohne dabei die Bildung von Wohngruppen zu vernachlässigen
- Die Gliederung der Bebauung durch Grünflächen
- Die Entwicklung eines in die Landschaft eingebetteten Ortsrandes

### 2.2 Städtebauliche Struktur des Bebauungsplans

#### Erschließung

Die städtebauliche Struktur des vorliegenden Bebauungsplanes entwickelt sich aus dem Baukonzept des Rahmenplanes.

Im 1. Bauabschnitt waren einige Maßnahmen enthalten, die für das gesamte Quartier notwendig waren und nun auch vom 2. Bauabschnitt genutzt werden können (z.B. Regenrückhaltebecken, teilweise Ausgleichsflächen).

Abweichend von der Rahmenplanung wird im vorliegenden Bebauungsplan die Erschließung des zweiten Bauabschnittes aufgrund der Topographie zweigeteilt: der südliche Bereich wird von der Haupteerschließungsstraße des gesamten Quartiers von Süden angefahren, führt dann nach Westen und endet in einem Wendehammer. Der Erschließung des nördlichen Bereichs wird so vorgenommen, wie das bereits in der Rahmenplanung angedacht war.



Ursprüngliches Konzept  
der Rahmenplanung

Wie schon im 1. Bauabschnitt wird darauf geachtet, dass eine gute fußläufige Vernetzung des neuen Baugebietes entsteht. Dabei war es nicht zu vermeiden, dass einzelne Wegestücke steiler als 6 % ausfallen. Eine im Wesentlichen barrierefreie Erreichbarkeit aller Grundstücke ist aber über die Straßen gegeben. Aufgrund der wenigen Anlieger an den Stichstraßen sollen diese als Mischflächen angeboten werden, die Abgrenzung eines Gehwegs entlang der Straße wird nicht als notwendig erachtet.

### **Grünflächen**

Die Entscheidung, große Teile der Grünflächen zur Bildung eines grünen Ortsrandes zu nutzen, führte beim Bebauungsplan Sandgärten I zu einer überproportionalen Belastung. Dieses Abrücken der Bebauung von der Straße soll nun im vorliegenden Bebauungsplan aus gestalterischen, topographischen und erschließungstechnischen Gründen fortgesetzt werden.

Darüber hinaus ist die Baustruktur des Marktes Emskirchen nicht darauf ausgerichtet, innerörtliche Grünflächen in Bauquartiere zu integrieren, was eher einem städtischen Ansatz entspräche. Vielmehr entsteht innerörtliches Grün in Form von Grünzügen entlang der Aurach und des Riedelbaches/Gänsweiher. Für die Bauquartiere ist die gute Gestaltung des Ortsrandes von deutlich größerer Bedeutung, insbesondere wenn wie bei den Baugebieten Sandgärten I und II eine exponierte Lage am Rand des Talraums der Aurach vorliegt. Grünflächen für Erholungszwecke werden hier in idealer Weise durch den benachbarten Naturraum Aurachtal bereit gestellt.

### **Städtebau**

Die städtebauliche Struktur gründet sich auf die Hierarchie der Erschließung. Von einer Haupterschließungsstraße, die langfristig an das Quartier Sauwasen/Ziegelhüttenweg anbindet, verlaufen zwei Wohnstraßen in Ost-Westrichtung und folgen der Topographie. Die Bebauung nördlich der Wohnstraße ist ost-west orientiert, die Grundstücke sind zum Straßenraum durch eine Garage/Nebengebäude abgeschirmt. Auf der Südseite der Wohnstraße sind die Gebäude südorientiert angeordnet.

Vom System der südlich der Wohnstraße angeordneten Wohnhöfe musste beim Bauabschnitt 2 abgesehen werden, da das Gefälle innerhalb der Wohnhöfe zu stark geworden wäre. In allen weiteren Bauabschnitten soll die Idee des Wohnhofs jedoch wieder umgesetzt werden.

### **Grundstücke**

Die Gemeinde Emskirchen hatte bei der letzten Ausweisung eines Baugebietes versucht, Familienwohnen in moderat verdichteten Bauformen (Doppelhaus, Reihenhaus mit 3 Einheiten) anzubieten. Diese Parzellen wurden nach und nach für den Bau freistehender Einfamilienhäuser umgeplant. Die Nachfrage der letzten Jahre zeigt eindeutig, dass Bauwerber in einer Entfernung von 25 bis 30 Kilometern zu den Zentren des Verdichtungsraumes dem Wunsch nach dem freistehenden Einfamilienhaus verfolgen. In geringerer Entfernung werden auch verdichtete Wohnformen akzeptiert, dies beginnt jedoch bei einem Radius von 15-20 km Entfernung zu den Zentren.

Bei Grundstücksgrößen zwischen 470 und 780 m<sup>2</sup> sollen Wohnsituationen entstehen, die gut geschnittene, ausreichend große und sinnvoll orientierte Freibereiche ermöglichen. Insgesamt entstehen 21 Einfamilienhäuser mit Garagen und Nebengebäuden.

Der Bewegung des Hügels folgend schwenken die Gebäude, behalten aber im Wesentlichen eine Südorientierung, teilweise auch eine nach Südwesten orientierte Lage.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung, Gebäude

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenze (bzw. Grundfläche), Festsetzung der Gebäudehöhe und der maximalen Geschoszahl definiert. Um eine gewisse Flexibilität innerhalb der Bauräume zu gewährleisten, wurde die Grundfläche (GR) als maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Insbesondere bei den Garagen/Nebengebäuden wird den Bauwerkern dadurch eine hohe Flexibilität hinsichtlich Größe und Lage gegeben.

Um sicher zu stellen, dass die Anwendung des Art. 6 Abs. 8 Bay BO (regelt die Zulässigkeit von untergeordneten Bauteilen) nicht zu unzweckmäßigen Verschattungen und starken Gebäudevor- und rücksprüngen führt, wurden die zulässigen Vorbauten auf Balkone sowie eingeschossige Anbauten mit einer Gesamttiefe von maximal 1,5 m beschränkt.

### Wohngebäude

Alle Wohngebäude werden als zweigeschossige Gebäude vorgeschlagen. Dabei wird die maximale Firsthöhe von Gebäuden mit Satteldach auf 8,0 m Höhe beschränkt, die maximale Wandhöhe auf 6,0 m. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine maximale Wandhöhe von 7,0 m zulässig, was eine Geschosdecke in 6 m Höhe ermöglicht und darüber die Ausbildung einer Attika, die ein ausreichendes Gefälle des Dachs ermöglicht.

Bezugspunkt sowohl für die Ermittlung der Wandhöhe als auch der Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG). Ziel ist die Höhenentwicklung der Gebäude mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung zu begrenzen, und zwar in der absoluten Höhe.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass das der Bezugspunkt der maximalen First- und Wandhöhe – die Oberkante des EG Fußbodens – maximal 15 cm über dem gemittelten natürlichen Gelände liegen darf. Relevant ist am Ende die tatsächliche Höhe über dem Gelände, gemessen in Gebäudemitte auf das natürliche Gelände oder das heranzuziehende Straßenniveau. Spielraum für den Bauwerber besteht insofern, als die 7 m Wandhöhe oder 8 m Firsthöhe von mittleren Raum- und Konstruktionshöhen ausgehen.

Bei aller Variabilität in der Gestaltung der Raumhöhen und Dachformen soll keinesfalls die maximale First- oder Wandhöhe eine absolute Höhe von 7,2 m bzw. 8,2m übersteigen.

Die Beschränkung des Gestaltungsspielraumes des einzelnen Bauwerbers, dient der gegenseitigen Rücksichtnahme und damit allen.

### Topographie

Besonderer Wert wird darauf gelegt, das vorgefundene Gelände zu akzeptieren und nicht durch Stützmauern u.ä. eine maximale Überformung (Einebnung) verfolgen. Selbstverständlich soll die Möglichkeit für einen Sitzplatz im Freien ermöglicht werden, die muss aber z.B. bei einem steilen Gelände in Form einer auskargenden Terrasse erfolgen, die ermöglicht, dass das Gelände darunter fallen kann.

### Garagen/Nebengebäude

Bei allen Garagen und Nebengebäuden wurde versucht, eine für die zukünftigen Gebäude möglichst variable Zuordnung zu ermöglichen. Es wird ein Korridor ausgewiesen innerhalb dessen sich der Bauwerber die Lage im wesentlichen frei wählen kann (siehe auch Einschränkungen unter 1.5 der Festsetzungen), je nachdem, wie der Grundriss des Wohnhauses organisiert ist und welche Prioritäten gesetzt werden. Insbesondere die Frage, ob ein überdachter Zugang zur Garage möglich ist, oder ein Müllraum, ob ein überdachter Freisitz, der von der Gartenseite aus genutzt werden soll oder ein Schuppen für Gartengeräte: alles kann in das Nebengebäude integriert werden und schirmt das Grundstück vom Straßenraum ab. Um die maximale Ausdehnung der Nebengebäude zu vermeiden ist die Grundfläche des Garagen/Nebengebäudes auf 60 m<sup>2</sup> beschränkt.

Garagen und Nebengebäude bilden insbesondere bei den nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken ein wesentliches raumbildendes Gestaltungselement. Zusammen

mit dem ebenfalls innerhalb der variablen Nebengebäudezone vorgesehenen Hausbaum soll ein Straßenraum entstehen, der vom Wechsel von Nebengebäuden, Hausbäumen und giebelständigen Wohnhäusern geprägt ist.

### **Dachform**

Die Wahl der Dachform ist dem Bauwerber grundsätzlich freigestellt, geeignet sind jedoch Satteldächer mit Ausrichtung des Firstes über die lange Seite oder Flachdächer. Die zu Grunde zu legenden Wohnflächen von rund 150 bis 200 m<sup>2</sup> je Einfamilienhaus und die damit notwendige Zweigeschossigkeit führen fast zwangsläufig zu Baukörpern, die nur wenig Dachneigung erhalten können. Eine „fränkische Bauweise“ mit steilem Dach ist mit einem eingeschossigen Baukörper und ausgebautem Dach grundsätzlich ebenfalls möglich, durch die strikte nachbarschützende Begrenzung der First- und Wandhöhe der Gebäude wäre dies jedoch mit einer geringeren Wohnfläche verbunden.

Im Rahmen der Diskussion um Energiesparhäuser und energetisch optimierte Siedlungsgebiete zeigt sich immer deutlicher, dass aktive und passive Solareinträge nur mit flachen oder sehr flach geneigten Dächern möglich sind.

Aus Sicht der Verfasser wird es nicht möglich sein, ein Pultdach auszubilden, dies aber aus gutem Grund: die für den Nachbarn relevante Nord- oder Ostseite würde mindestens eine Höhe von 8 m aufweisen, was die zulässige Wandhöhe von 7 m des Flachdachs überschreitet. Damit zeigt sich, dass das Pultdach zwar gute energetische Erträge erwirtschaften kann, dies aber mit der Verschattung des Nachbarn erkauft.

Innerhalb der vorgegebenen Höhen bleibt es ansonsten bei der Freiheit der Dachform.

## **2.4 Verkehr**

### **Fahrverkehr**

Im Baugebiet Sauwasen/Ziegelhüttenweg setzte die Gemeinde Emskirchen aus Gründen des sparsamen Umgangs mit der Fläche auf sehr schmale Straßenbreiten (Wohnwege mit teilweise 3,5 m Breite). Die geringen Straßenbreiten führten in der Realität zu Problemen: der Begegnungsverkehr ist nicht möglich – es muss auf Privatgrund ausgewichen werden.

Auch bei kleinen privaten Veranstaltungen (Geburtstag, Flötenkreis etc.) besteht keine Möglichkeit PKW's abzustellen, die geringe Straßenbreite lässt keinen Fahrverkehr bei gleichzeitiger Parkierung zu, es ist nicht ohne Behinderung anderer Verkehrsteilnehmer möglich, einige Minuten zu halten um z.B. Kinder von Freunden abzuholen.

Aus diesem Grund sollen in den „Sandgärten“ wieder Straßenbreiten vorgesehen werden, bei denen ein parkendes oder haltendes Fahrzeug den Verkehr nicht behindern. Vorgeschlagen wird eine Straßenbreite von 6 m für die Haupteerschließungsstraße und 5,5 m für die Wohnstraßen.

Entlang der Wohnstraße werden 10 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Ziel der Planung ist eine hohe räumliche Qualität der öffentlichen Flächen, die den Rahmen für qualitativvolles Wohnen bietet.

2 Wendehammer werden als Plätze ausgebildet um die sich Wohnhäuser gruppieren. Bei beiden Wendeanlagen ist es möglich, einen zentralen Baum in die Mitte des Platzes vorzusehen, was den Platzcharakter stark fördert.

### **Ruhender Verkehr**

Grundsätzlich wäre bei einer Straßenbreite von 5,5 m das Parken eines Fahrzeuges am Straßenrand möglich, der geringe Verkehr innerhalb des Wohngebietes könnte dabei dennoch passieren, jedoch ist durch die Ausweisung von 16 öffentlichen Stellplätzen auch dem Besucherparken genüge getan.

Um bequem einparken zu können muss eine Tiefe von rund 7 m vor einem Parkplatz liegen. Dies ist nur möglich, wenn der Besucherverkehr diese Einparktiefe zulässt. Die 16 Stellplätze als Längsparkierung führen zu einer ausreichenden Tiefe für den Einparkvorgang des einzelnen Bauwerbers. Es ist zu klären, ob durch verkehrsrechtliche Maßnahmen die Zweckentfremdung dieser Stellplätze verhindert werden kann.

## Fußwege

Ein wesentliches Ziel der Planung war eine gut funktionierende, zweckmäßige Fußwegverbindung der Wohngruppen untereinander sowie die Verbindung mit dem Naturraum des Flugsbach- und des Aurachgrundes. Für die spätere Anbindung an den Bestand des Baugebietes Sauwasen/Ziegelhüttenweg werden Anbindungsmöglichkeiten vorgehalten.

Selbstverständlich wird die Fußwegevernetzung auch zu den weiteren Bauabschnitten vorgehalten.

## 2.5 Flächenzusammenstellung

Flächen	Summe	Gesamtsumme	%
<b>Nettobauland</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	
Haupterschließungsstraße (	m <sup>2</sup>		
Wohnstraßen, Wendehämmer	m <sup>2</sup>		
Fußwege neu	m <sup>2</sup>		
Fußweg Bestand (an Flugshöfer Weg)	m <sup>2</sup>		
Öffentliche Parkplätze	m <sup>2</sup>		
Öffentliche Grünflächen	m <sup>2</sup>		
<b>Verkehrs- / Gemeinschaftsflächen</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Gesamtfläche ( Bruttobauland )</b>		<b>18.779,63 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00</b>

## 3. Grünordnung

### 3.1 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach §1a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt.

### 3.2 Ermittlung des Eingriffs

Die Bewertung des vorhandenen Bestands in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Listen 1a bis 1c in dessen Anhang.

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche sind folgende Vegetationsbestände betroffen (siehe auch Tabelle 1: Bestandsaufnahme):

- Landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche

Gemäß Leitfaden werden die jeweils betroffenen Teilflächen des Geltungsbereichs in Tabelle 1 den „Gebieten mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) zugeordnet.

Außerdem werden die geplanten Bauflächen nach der zu erwartenden Bodenversiegelung als „Gebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ B) eingeordnet. Somit sind in der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Seite 13 des Leitfadens) die Werte des Feldes BI maßgebend.

Bei Berücksichtigung der jeweiligen Kompensationsfaktoren und deren Reduzierung durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich gemäß Tabelle 2 (Ermittlung erforderlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) ein Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen von



insgesamt 5.076 m<sup>2</sup>. Damit wird auf einer Fläche dieser Größe eine ökologische Aufwertung erforderlich.

### 3.3 Ausgleich

Die im Plan enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung der geplanten Bauflächen nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig.

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wird als Ausgleichsmaßnahme A1 auf den unbebauten Flächen am Rand des Baugebiets durchgeführt. Dort werden insgesamt 1.506 m<sup>2</sup> als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, so dass noch ein Fehlbedarf von 3.570 m<sup>2</sup> verbleibt, der aus dem gemeindlichen Ökokonto gedeckt werden soll.

Bei der Ausgleichsmaßnahme A1 soll die bisherige Ackerfläche zu kräuterreichem Dauergrünland entwickelt und darin feldgehölzartige Bepflanzungen mit einzelnen Laubbäumen angelegt werden.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig. Bei der Verwendung von Ansaatmischungen ist dafür Saatgut gemäß RSM 8.1.3 „Rasenmischung für magere Standorte“ zu verwenden. Auf Teilflächen soll alternativ auch das Ausbringen von Blühflächenmischungen möglich sein, die ein großes Blütenangebot für Bienen und andere Insekten bieten.

Für die Abdeckung des Fehlbedarfs an Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des geplanten Baugebiets wird eine externe Ausgleichsmaßnahme auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 879 Gemarkung Emskirchen mit einer Flächengröße von 3.570 m<sup>2</sup> vorgesehen (Abb. 3). Dabei ist auf einer bislang als Acker genutzten Fläche eine Obstwiese aus Hochstamm-Obstbäumen regionaltypischer Sorten sowie extensive Wiesennutzung/ -pflege, mit 2-maliger Mahd pro Jahr ohne Düngung und ohne Pestizide anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Alternativ beabsichtigt der Markt Emskirchen die Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Mittleren Aurach im Gemeindegebiet, für die derzeit ein Gewässerentwicklungskonzept erstellt wird. Sollte dessen Ausarbeitung rechtzeitig zur Inkraftsetzung des Bebauungsplans fertig werden, soll es die o.g. Ausgleichsmaßnahme ersetzen.

### 3.4 Begründung der Festsetzungen der weiteren Grünordnungsplanung

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nach § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes für Teile eines Gemeindegebiets in einem Grünordnungsplan dargestellt. Dieser ist im vorliegenden Fall in den Bebauungsplan integriert.

Durch die geplanten Maßnahmen soll auch eine ausreichende Durchgrünung des Geltungsbereichs sowie eine Eingrünung zur angrenzenden freien Landschaft gewährleistet werden.

Folgende Festsetzungen wurden im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen:

Die im Plan festgesetzten Baumpflanzungen in den Straßenräumen dienen der Durchgrünung der Baufläche sind als standortgerechte und heimische Hochstamm-Laubbäume (4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm) zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Baugebiets nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten 3 Jahren in Trockenperioden zu wässern.

Ebenso soll der vorgesehene Hausbaum auf jedem Grundstück einen Beitrag zur Durchgrünung leisten. Dieser ist als geeigneter, klein- bis mittelkroniger Laubbaum (Hochstamm, 3 x

verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt. Die Pflanzung des Hausbaums ist spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die dem Bezug des jeweiligen Hauses nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten 3 Jahren in Trockenperioden zu wässern. Die als Ausgleich anzulegende Obstwiese soll aus Hochstamm-Obstbäumen regionaltypischer Sorten bestehen. Die extensive Wiesenpflege erfolgt durch 2-malige Mahd pro Jahr zu für die Fauna geeigneten Terminen. Es erfolgt keine Düngung und kein Eintrag von Pestiziden.

#### **4. Grundbesitz/Umlegung**

---

Es befinden sich alle Grundstücke im Besitz der Gemeinde Emskirchen. Ein Umlegungsverfahren muss nicht durchgeführt werden.

## F U M W E L T B E R I C H T

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Emskirchen zwischen dem Baugebiet Sandgärten I und der älteren Wohnsiedlung an der Flugshofer Straße.

Er umfasst knapp 1,9 ha. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnbaugebiets mit einer Zufahrt von der Erich-Kästner-Straße (ca. 1,7 ha) sowie von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (ca. 0,2 ha).

Durch die geplante Bauleitplanung soll eine angemessene Gebietsentwicklung und ein neuer südlicher Ortseingang von Emskirchen sichergestellt werden.

### 1.2 Gesetzliche und planerische Vorgaben

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Emskirchen wird für den Geltungsbereich im Parallelverfahren geändert. Darin grenzen im Westen und Osten bestehende Wohnbauflächen, im Norden landwirtschaftlich genutzte Areale sowie im Süden die Flugshofer Straße.

### 1.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen der Planung

Der Geltungsbereich befindet sich in Höhenlagen von 328 bis 345 m ü. NN, so dass deutliche Geländeneigungen nach Süden und Südosten auftreten.

Der Geltungsbereich wird von der von der Flugshofer Straße im Süden begrenzt. Im Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Jenseits der benachbarten Staatsstraße befindet sich der landschaftlich geprägte Talgrund der Aurach.

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter:

#### **Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)**

##### Beschreibung:

Lärmimmissionen sind im Geltungsbereich insbesondere durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße St 2244 (Ansbacher Straße) möglich. Empfindliche bzw. schützenswerte Nutzungen, wie z.B. Wohnen, bestehen im Geltungsbereich bislang nicht, allerdings unmittelbar angrenzende in den Baugebieten im Westen und Osten.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine Erholungsmöglichkeiten.

##### Baubedingte Auswirkungen:

Die während der Bauzeiten zu erwartende, vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs ist als unerheblich zu bewerten. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die Ansbacher und Flugshofer Straße sowie die Erich-Kästner Straße.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Für die Erholungseignung des Ortsrandbereichs ist keine erhebliche Veränderung zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Erhebliche Einwirkungen durch Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf der Staatsstraße St 2244 (Ansbacher Straße) sind im Geltungsbereich durch die Abstände der geplanten Wohnbebauung unwahrscheinlich.

**Schutzgut Klima/ Luft**Beschreibung:

Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur beträgt im Änderungsbereich ca. 8°C, der Niederschlag ca. 650 mm im Jahr. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb einer Kaltluft-Abflussbahn.

Die lufthygienische Situation im Geltungsbereich und seines Umfelds wird insbesondere durch die Emissionen des Straßenverkehrs sowie durch regionale Belastungen beeinflusst.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf den festgesetzten Bauflächen ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Da der Versiegelungsgrad im Rahmen des vorhandenen Siedlungsbereichs nur unwesentlich erhöht wird, wirkt sich die Planung auf das lokale Geländeklima und klimatische Austauschfunktionen nicht erheblich aus.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die durch das Vorhaben zu erwartende Zunahme des Verkehrs auf der Ansbacher und Flugshofer Straße ist nicht als erheblich einzustufen.

Die durch den Betrieb der Gebäude und durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr verursachten Emissionen in die Luft sind daher insgesamt mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

**Schutzgut Boden**Beschreibung:

Gemäß der geologischen Karte liegt der Geltungsbereich im Bereich der Lehrbergschichten. Daher ist mit schweren, tonigen Böden zu rechnen. Genauere Kenntnisse zum Untergrund bestehen derzeit nicht, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt.

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung ist aufgrund der vorhandenen Geländesituation mit deutlichen Erdbewegungen, insbesondere Abgrabungen, zu rechnen.

Während der Bauzeit besteht ein erhöhtes Potenzial für eine Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe von Baumaschinen, die durch gezielte Maßnahmen zu vermeiden ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Planung wird im Geltungsbereich eine Überbauung und Versiegelung von insgesamt ca. 0,6 Hektar ermöglicht. Dabei ist mit dem Verlust offenen, fruchtbaren Bodens, der

natürlichen Bodenfunktionen (Filterung, Pufferung) und der Versickerungsfähigkeit durch die Bebauung mit Gebäuden, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Erschließungsstraße zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Beim Betrieb der baulichen Anlagen ist aufgrund der geplanten Wohnnutzungen nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Die geltenden gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz sind dabei jedoch einzuhalten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Nutzungen, die im Geltungsbereich durch die Planung ermöglicht werden, mittels verbindlicher Festsetzungen möglichst gezielt zu vermeiden und im Übrigen mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

### **Schutzgut Wasserhaushalt**

Beschreibung:

Im Geltungsbereich bestehen keine oberirdischen Gewässer.

Für den Geltungsbereich bestehen derzeit keine Erkenntnisse zum Grundwasserstand.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit besteht ein erhöhtes Potenzial für eine Grundwassergefährdung durch den möglichen Eintrag wassergefährdender Stoffe von Baumaschinen, das durch gezielte Maßnahmen zu vermeiden ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Planung wird im Geltungsbereich eine Überbauung und Versiegelung von insgesamt ca. 0,6 Hektar ermöglicht. Dabei ist mit dem Verlust offenen, fruchtbaren Bodens, der natürlichen Bodenfunktionen (Filterung, Pufferung) und der Versickerungsfähigkeit durch die Bebauung mit Gebäuden, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Erschließungsstraße zu rechnen. Aus den versiegelten Flächen ist ein beschleunigter Anfall von Niederschlagswasser zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Beim Betrieb der baulichen Anlagen ist aufgrund der geplanten Wohnnutzungen nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasserhaushalt durch die Nutzungen, die im Geltungsbereich durch die Planung ermöglicht werden, mittels verbindlicher Festsetzungen möglichst gezielt zu vermeiden und im Übrigen mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Beschreibung:

Im Geltungsbereich und in seiner näheren Umgebung befindet sich kein NATURA2000-Gebiet (FFH-, Europäisches Vogelschutzgebiet) im Sinne von § 32 des Bundesnaturschutzgesetzes. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso bestehen keine Biotopkartierung im Geltungsbereich.

Der Vegetationsbestand stellt sich im Geltungsbereich wie folgt dar:

Im Zuge einer Bestandserhebung im Februar 2016 wurde der Vegetationsbestand im Geltungsbereich erfasst.

Demnach wird nahezu der gesamte Geltungsbereich von einer Ackerfläche eingenommen. Ein Graben sowie begleitende Gras- und Krautfluren bestehen nur entlang der Flughofer Straße an seinem südlichen Rand.

Die Bewertung der betroffenen Vegetationsbestände erfolgt im Rahmen der Bearbeitung der Eingriffsregelung mittels beiliegender Tabelle 1 entsprechend des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Umwelt" des Bayer. Umweltministeriums. Dementsprechend weisen die Vegetationsflächen im Geltungsbereich insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) auf. Dabei bezieht die Gesamtbewertung gemäß Leitfaden auch die anderen natürlichen Schutzgüter mit ein.

Im Zuge der Abschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das faunistische Lebensraumpotenzial ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass ausschließlich für Freiflächenbrüter in der Feldflur ein gewisses Lebensraumpotenzial besteht, das jedoch durch die angrenzenden Baugebiete stark eingeschränkt wird.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zu berücksichtigen, dass zur Baufeldfreimachung ggfs. erforderliche Rodungen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres durchzuführen sind.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Planung ist im Geltungsbereich ein entsprechender Lebensraumverlust für die Pflanzen- und Tierwelt durch Überformung, Bebauung und Versiegelung zu erwarten. Damit wird es erforderlich, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und daraus abgeleitete Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Betrieb der geplanten baulichen Anlagen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere erkennbar.

Insgesamt sind durch die Planung Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten, die allerdings mit gezielten Maßnahmen und Vorkehrungen vermieden bzw. ausgeglichen werden sollen.

### **Schutzgut Landschaft**

#### Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Emskirchen und ist Bestandteil des Ortseingangs in diesem Bereich. Das Ortsbild ist hier geprägt durch die Talau des Aurachtals sowie durch die bereits angrenzende Bebauung.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit sind vorübergehende Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds im Zuge der Bautätigkeit zu erwarten.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung bewirkt eine weitere Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds in diesem Ortsrandbereich.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird an dieser Stelle ein neuer Ortseingang geschaffen, was besondere Anforderungen an dessen Gestaltung stellt.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

- keine -

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft mit geringer Erheblichkeit bewertet, wenn die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen im Orts- und Landschaftsbild durchgeführt werden.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Beschreibung:

Im Geltungsbereich sind keine wesentlichen Kultur- und Sachgüter bekannt.

#### Auswirkungen:

Durch die Planung entstehen keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter.

### **Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern Mensch, Luft/Klima, Boden und Wasserhaushalt bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten.

## **1.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist voraussichtlich keine erhebliche Veränderung des vorhandenen Umweltzustands im Geltungsbereich zu erwarten.

## **1.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Vermeidung und Verringerung oben genannter, nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen vorgesehen, die in die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan einfließen:

### **Schutzgut Boden**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung und zur wasserdurchlässigen Gestaltung eines Teils der Stellplätze aufgenommen.

Auch während der Bauzeit sind Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe zu ergreifen.

### **Schutzgut Wasserhaushalt**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung und zur wasserdurchlässigen Gestaltung eines Teils der Stellplätze aufgenommen.

Auch während der Bauzeit sind Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe zu ergreifen.

### **Schutzgüter Pflanzen/ Tiere, biologische Vielfalt**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten (baumhöhlen- und baumbrütende Arten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesna-

turschutzgesetzes ist die Rodung von Bäumen und Sträuchern zur Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres durchzuführen.

Als Maßnahme zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen wird die ökologische Aufwertung im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 Baugesetzbuch wurde die Erfordernis ökologischer Aufwertungsmaßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft auf einer Fläche von insgesamt 5.076 m<sup>2</sup> ermittelt.

Als Ausgleichsmaßnahme A1 wird die ökologische Aufwertung der bisherigen Ackerflächen am Rand des künftigen Baugebiets auf einer Fläche von 1.506 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die Abdeckung des Fehlbedarfs an Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des geplanten Baugebiets wird eine externe Ausgleichsmaßnahme auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 879 Gemarkung Emskirchen mit einer Flächengröße von 3.570 m<sup>2</sup> vorgesehen (Abb. 3).

### **Schutzgut Landschaft**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wird eine wirksame Ein- und Durchgrünung der Bauflächen mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen.

## **1.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Emskirchen führte als Pilotprojekt der kommunalen Allianz Aurachzenn von 2013 bis 2014 die „Erarbeitung eines Innentwicklungskatasters samt Aktivierungsmaßnahmen“ durch. Der Gemeindeverwaltung liegt heute eine Flächenmanagement-Datenbank vor, in die laufend die aktuelle Entwicklung bei Baulücken und Leerständen eingepflegt wird. Leider führten auch alle bisherigen Aktivitäten nicht zur Bebauung durch einen der Grundstücksbesitzer.

Zudem schließt der Standort des geplanten Vorhabens an ein vorhandenes Baugebiet an („Sommerranken“) und liegt sogar näher zum Ortszentrum als dieses. Da näher zum Ortskern von Emskirchen keine ausreichenden Entwicklungsflächen bestehen, wären mögliche Alternativstandorte nur in größerer Entfernung dazu zu finden.

Es ist daher nicht zu erwarten, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten geringere Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter mit sich bringen.

## **1.7 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung), der Projektunterlagen sowie mittels eigener Bestandserhebungen erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Sie lehnt sich an den Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis" der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums an.

Bei der Bestandsbewertung der Schutzgüter Mensch, Boden und Wasserhaushalt sowie Pflanzen und Tiere wurden aufgrund der bislang lückenhaften Datenbasis teilweise Abschätzungen aus vorliegenden Datenwerken vorgenommen.

## **1.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Gemäß § 4c des Baugesetzbuchs sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um



insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Eine Überprüfung der Überprüfung der Pflanzaufgaben und –gestaltungsmaßnahmen soll 2 Jahre nach Durchführung der Baumaßnahme erfolgen.

**1.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die vorliegende Planung soll die Verwirklichung eines Wohngebiets am südlichen Ortsrand von Emskirchen ermöglicht werden. Dabei handelt es sich um einen landwirtschaftlich genutzten Bereich an der Flugshofer Straße, der eine noch bestehende Lücke zwischen zwei vorhandenen Baugebieten auffüllt.

Gegenstand der Planung ist die Ausweisung von 1,7 ha Bauflächen (netto).

Für den Geltungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Darauf aufbauend wurden im Rahmen der Konfliktdanalyse die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen und Tiere, Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Auswirkungen sowie zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe werden im weiteren Verfahren Maßnahmen und Vorkehrungen entwickelt, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan einfließen.

**Architekten**

**Franke und Messmer**  
 Margeritenweg 7  
 tel 09104 / 897989

91448 Emskirchen  
 fax 09104 / 897988

**Landschaftsarchitekt**  
 Venusweg 11  
 tel 0911 / 76 662 0

**Edgar Tautorat**  
 90763 Fürth  
 fax 0911 / 76 662 10

Juli 2016

**G     A N L A G E N**

Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (3 Seiten)

**Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans mit integriertem  
Grünordnungsplan     M 1/500**

Geländeschnitte     M 1/200     verkleinert

Abb. 1 zur Grünordnung: Bestandsaufnahme

Abb. 2 zur Grünordnung: Eingriffsbewertung

Abb. 3 zur Grünordnung: Externe Ausgleichsmaßnahme

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Landschaftsarchitekten Tautorat, Fürth