

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „AN DER NÜRNBERGER STRASSE“
1. ÄNDERUNG

FASSUNG DER AUSLEGUNG



JULI 2020

PLANDARSTELLUNG		
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan		
Deckblatt		
	Inhaltsverzeichnis	2
A	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (siehe Planblatt)	3
B	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	3
1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	3
1.1	Zulässige Nutzungen	
1.2	Dachgeschoss und Dachform	
1.3	Höhenlage	
1.4	Firsthöhe	
1.5	Stellplätze	
1.6	Dachneigung bei Garagen und Nebengebäuden	
2	Gestaltung (i.V. mit Art. 91 BayBO)	4
2.1	Dachdeckung	
2.2	Dachflächenfenster und Solar- und Photovoltaik Elemente	
2.3	Dachüberstände	
2.4	Stellplätze	
2.5	Ausschluss	
3	Grünordnung	5
3.1	Zu erhaltende Bäume und Gehölze	
3.2	Private Grünflächen	
3.3	Private Grünflächen mit Pflanzgebot	
3.4	Pflanzgebote	
3.5	Zisternen	
3.6	Befestigte Flächen	
3.7	Vermeidungsmaßnahmen	
3.8	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	
C	HINWEISE DURCH PLANZEICHEN (siehe Planblatt)	7
D	HINWEISE DURCH TEXT	7
E	VERFAHRENSVERMERKE	8
F	BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT	11-18
	Anhang 1 Bisherige Planung (Stand 2015)	18
	Anhang 2 Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	19
	Anhang 3 und 4 Darstellung der Ausgleichsfläche	20-21
	- Artenschutzrechtliche Stellungnahme der Ökologisch faunistischen Arbeits- Gruppe - ÖFA, Schwabach vom August 2014	
	- Auszug aus dem Flächennutzungsplan	
	- Schnittdarstellung Haustypen	

Die **Marktgemeinde Emskirchen** erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1, § 9, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

die **1. Änderung** des Bebauungsplans **Nr. 28 „An der Nürnberger Strasse“** als **Satzung**.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (siehe Planblatt)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung , Bauweise

1.1 Zulässige Nutzungen

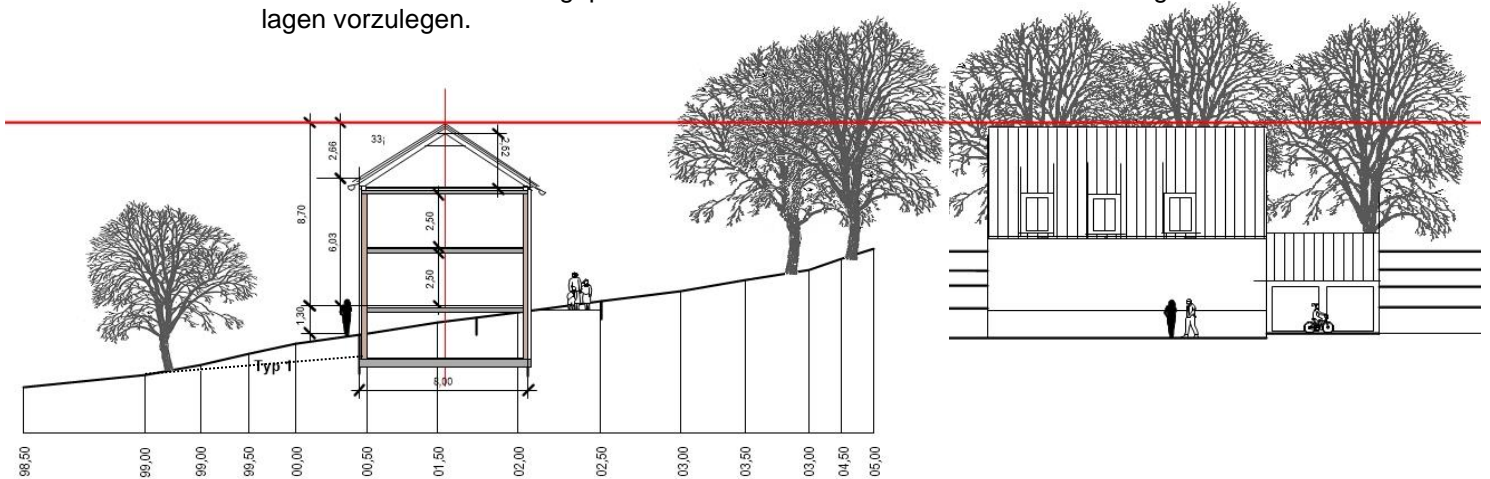
Alle innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sind möglich, mit Ausnahme der Nutzung Tankstelle (Abs.2 Nr.7). Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der in Abs.2 Nr.8 bezeichneten Gebiete sind nicht zulässig.

1.2 Dachgeschoss und Dachform

Bei Wohngebäuden mit einem 2. Vollgeschoss als Normalgeschoss sind Dachaufbauten (Gauben) ausgeschlossen. Pultdächer werden aufgrund der Topographie und Himmelsrichtung ausgeschlossen (zu große Höhen auf der Talseite).

1.3 Höhenlage

Die Hauptgebäude sind gemittelt - bezogen auf die Gebäudetiefe - in das natürliche Gelände einzuplanen. Als Bezugspunkt dient die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG), die an der Talseite maximal 130 cm unter dem natürlichen Gelände liegen darf. Zufahrtsbereiche zu Garagen im Haus sind davon ausgenommen. Die Höhenlage ist in einer den natürlichen und den geplanten Geländeverlauf darstellenden Zeichnung in den Bauunterlagen vorzulegen.



1.4 Firsthöhe

Die festgesetzte maximale Firsthöhe von 8,7 m darf nicht überschritten werden. Hausbreite und Dachneigung müssen so gewählt werden, dass die maximale Firsthöhe eingehalten wird. Sie gilt bei Ausbildung eines Flachdaches für die Oberkante der obersten Attika. Die Firsthöhe der Garagen richtet sich nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung betreffend Grenzbebauung.

1.5 Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Emskirchen ist einzuhalten (bei freistehenden Einfamilienhäusern sind 2 Stellplätze je Wohnung bereitzuhalten. Einliegerwohnungen sind als eigenständige Wohnungen zu berücksichtigen : bis 80 m² ist 1 STP, über 80 m² sind 2 STP vorzusehen).

1.6 Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden

Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden darf eine Neigung von 47° nicht überschreiten.

2 Gestaltung (i.V. mit Art. 91 BayBO)

2.1 Dachdeckung

Bei allen Gebäuden mit flacher Neigung ist die Ausführung von Metaldächern oder bituminösen Flachdachaufbauten mit extensiver Begrünung möglich. Bei steiler geneigten Dachflächen ist eine Ziegeleindeckung zu verwenden. Die Farbe der Dachdeckung ist materialabhängig zu verwenden (Farbton Dachziegel rötlich bis bräunlich, anthrazit ist ausnahmsweise zulässig, Flachdach als Kies-, Platten oder Grasdach).

2.2 Dachflächenfenster, Solar- und Photovoltaik Elemente

Dachflächenfenster und Oberlichter, Lichtbänder oder sheds sind zulässig. Solar- oder Photovoltaik Elemente auch in Kombination mit Dachflächenfenstern sind auch großflächig zulässig.

2.3 Dachüberstände

Satteldächer : an Ortgang und Traufe max. 50 cm
Pultdächer : an Ortgang und Traufe jeweils max. 40 cm auf der Firstseite max. 150 cm.
Flachdächer und Dachterrassen : keine Überstände

2.4 Ausschluss

Folgende, für das Erscheinungsbild des Baugebietes unpassende Gestaltungsarten sind ausgeschlossen:

- Walmdach
- Schwarze Dachziegel
- Dunkle Farben (maximal anthrazit)

3 Grünordnung

3.1 Zu erhaltende Bäume und Gehölze

Die im Plan dargestellten bestehenden Bäume und Gehölzstrukturen südlich, westlich und nordwestlich der Bauflächen sind dauerhaft zu erhalten und in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu pflegen. Sie sind während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen des Wurzelwerks, des Stammes und der Kronen durch das Stellen eines Bauzaunes wirksam zu schützen.

Rückschnitte an Gehölzen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Erforderliche Rückschnitte sind fachgerecht, im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

3.2 Private Grünflächen

Begrünung nicht überbauter Flächen der Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen sind nach Art.5 Abs.1 Satz 1 BayBO zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Heckenanpflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Lebensbaum – lat. Thuja, Fichte, Eibe u.a.) sind unzulässig.

Einfriedungen, Mauern und Geländegestaltung

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen

Jägerzäune, Weidezäune- oder Koppelzäune (z.B. aus Schwartenbrettern), Maschendrahtzaun und Flechtsichtschutzzäune sind unzulässig. Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen, jedoch ist eine Materialverwendung aus Palisaden, Pflanztrögen und Betonformsteinen ausgeschlossen. Glatte Betonwinklelemente sind zulässig.

Sonstige Einfriedungen (z.B. Holzstaketenzaun aus schmalen Zaunlatten oder Metallzäune) sind bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Sockelmauern an Zäunen sind unzulässig.

Geländegestaltung und Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken

Die vorhandene Geländeoberfläche ist weitgehend beizubehalten und auf Geländehöhen der Nachbargrundstücke ist Rücksicht zu nehmen. Eine Einebnung von Hanggrundstücken ist unzulässig. Notwendige Höhensprünge sind durch die gestaffelte Anordnung mehrerer Böschungen oder Trockenmauern zu gestalten. Bei Mauern (Stützmauern) zur Geländeabtreppung ist eine max. Höhe je Ebene von 90 cm zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Bereiche der Zufahrten in Garagen im Untergeschoss. Flechtsichtschutzzäune zwischen den Grundstücken sind unzulässig.

3.3 Private Grünflächen mit Pflanzgebot

Die privaten Grünflächen entlang der Nürnberger Straße samt Baumbestand sind zu pflegen, die zu pflanzenden Bäume sind unter 3.4 geregelt. Eine über die Festsetzung hinausgehende Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern ist zulässig.

3.4 Pflanzgebote

Pflanzgebote für Bäume

Die im Plan einzeln festgesetzten Bäume sind als Obstbäume oder mittelkronige Laubbäume einschließlich der erforderlichen Verankerung zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt. Für jeden Baum ist nach den anerkannten Regeln der Technik eine Pflanzfläche mit offenem Boden mit einer Größe von mindestens 6 m² erforderlich. Für dauerhafte Pflege und Unterhalt hat der Grundstücksbesitzer entsprechend Sorge zu tragen.

Pflanzqualität/Pflanzgrößen

Die in den privaten Flächen zu pflanzenden Bäume sind mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen oder Drahtballen, Stammumfang mind. 16-18 cm zu pflanzen. Für Obstbäume gilt die gleiche Größenvorgabe.

Pflanzenliste**Mittelkronige Laubbäume**

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Crataegus ‚Carrierei‘	Apfeldorn
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium ‚Plena‘	Gefülltblühende Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde
sorbus aria	Mehlbeere

Obstbäume in der Landschaft

Apfel:	Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Schöner von Boskop
Birne:	Gellerts Butterbirne, Mollebusch
Zwetschge:	Hauszwetschge, Ortenauer, Wangenheims Frühzwetschge
Süßkirsche:	Burlat, Große schwarze Knorpelkirsche
Walnuss	

Wildobst

Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Pyrus pyraister	Holzbirne
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus domestica	Speierling

3.5 Zisternen

Um die bestehenden Kanäle nicht durch auf den Baugrundstücken gesammeltes Oberflächenwasser zu überlasten, **muss** auf jedem Grundstück eine Zisterne errichtet werden, die dem Regenrückhalt dient. Diese muss über einen Aufstauraum von 2,5 cbm pro 100 qm Fläche verfügen, um Regenereignisse in geeigneter Weise puffern zu können. Zusätzlich muss die Zisterne über die Möglichkeit der Abflussdrosselung verfügen.

3.6 Befestigte Flächen

Stellplätze und andere befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen.

3.7 Vermeidungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahme sind die zu entfernenden Höhlenbäume Nr. 1, 2 u. 3 ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu fällen.

Um die ökologische Funktion des vom Eingriff betroffenen Lebensraumes sicherzustellen, sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust der Habitatbäume jeweils 3 Vogelnistkästen und 3 Fledermaus-Rundkästen in den umliegenden Gehölzbeständen anzubringen. Die Nistkästen sind mit der Fällung der Höhlenbäume anzubringen.

Der dauerhafte Erhalt und Pflege dieser Nistkästen ist durch den Eigentümer sicher zu stellen. Der Erwerb und das Aufhängen der Nistkästen ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde mittels Rechnung und Fotodokumentation nachzuweisen.

Werden die oben genannten Vorgaben zum Artenschutz eingehalten, ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen.

Im Wurzelbereich (Kronentraufe) der zu erhaltenden Gehölze und biotopkartierten Hecken dürfen keine Auffüllungen oder Abgraben durchgeführt werden. Die Festsetzung Nr. 3.1 zum Erhalt der bestehenden Bäume und Gehölze ist entsprechend zu ergänzen. Es sollte weiterhin auf die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) verwiesen werden.

Die Gemeinde informiert die Bauherren bezüglich der Überwachung der Festsetzungen zum Naturschutzrecht. Vorhandene Gehölze mit Erhaltungsgebot sind auch innerhalb der privaten Grünflächen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten werden.

3.8 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

§21 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.

Die vorliegenden Eingriffe weisen eine überwiegend geringe, teilweise mittlere Erheblichkeit auf. Der notwendige Ausgleich findet innerhalb des Geltungsbereichs statt sowie zusätzlich auf der Fläche 576/1 der Gemarkung Emskirchen, durch Anlegen einer Streuobstbepflanzung.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN (Siehe Planblatt)

D 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.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk

Der Markt Emskirchen hat mit Marktgemeinderatsbeschluss vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „An der Nürnberger Straße“ **im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** beschlossen.

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

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

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

3. Vermerk über die öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom bis..... im Rathaus Emskirchen, Erlanger Straße 2, 91448 Emskirchen während der allgemeinen Dienststunden ; sie wurde am.....im Mitteilungsblatt öffentlich bekannt gemacht.

4. Vermerk über die Billigung der Planungsentwurfs

Der Marktgemeinderat hat den Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes in der Sitzung vom gebilligt.

5. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Emskirchen hat mit Beschluss vom die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 in der Fassung vom Juli 2020 bestehend aus Planblatt, Textteil einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „An der Nürnberger Straße“

Emskirchen, den
.....

Winkelspecht
1 Bürgermeisterin

7. Inkraftsetzung der 1.Änderung des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am.....ortsüblich bekannt gemacht. Die 1.Änderung des Bebauungsplans Nr.. 28 „An der Nürnberger Straße“ ist damit in Kraft gesetzt.

F BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1.	Rahmenbedingungen des Planungsgebietes	9
1.1	Anlass der Aufstellung	
1.2	Lage im Raum	
1.3	Geltungsbereich	
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
1.6	Baulicher Bestand	
1.7	Ver- und Entsorgung	
	Verkehr	
	Abwasser und Wasser	
	Strom	
	Abfallentsorgung	
2.	Umweltbericht	11 - 14
2.1	Einleitung	
	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	
	Gesetzliche und planerische Vorgaben	
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
	Bestandsaufnahme	
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	
	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	
2.3	Zusätzliche Angaben	
	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	
	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	
	Zusammenfassung	
3.	Planungskonzept	14 - 16
3.1	Städtebauliche Ziele	
	Innenentwicklung vor Außenentwicklung	
	Gebietskategorie	
3.2	Bebauung	
	Grundstücke	
	Dichte	
	Abweichungen von den Abstandsflächen nach Art 6 BayBO	
	Immissionsschutz	
	Städtebauliche Ordnung	
	Gestaltung	
3.3	Verkehr	
	Fahrverkehr	
	Ruhender Verkehr	
	Fußwege	
3.4	Flächenzusammenstellung	
3.5	Grünordnung	
	Begründung der Festsetzungen der Grünordnungsplanung	
4.	Grundbesitz/Umlegung	16
	Anhang: Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	17

1. Rahmenbedingungen der Planung

1.1 Anlass der Aufstellung

Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung werden in Emskirchen verstärkt kernnahe Flächen der Bebauung zugeführt. Die Lage am Hang und jenseits der Nürnberger Strasse – bis vor einigen Jahren noch stark befahrene Bundesstraße 8 – ließen bislang eine Bebauung des Planungsgebietes unattraktiv erscheinen. Nach der Verlegung der Bundesstraße kommen die Qualitäten dieses Grundstücks zum Tragen, nämlich seine unmittelbare Nähe zu Ortskern, die bereits vorhandene Eingrünung aus heimischen Gehölzen und die richtige Orientierung zur Sonne mit Erschließung auf der Nordseite und Gartenbereich an der Südseite.

Die 1.Änderung wurde notwendig, da zwei Bauwerber um Verzicht auf die interne Erschließungsstraße baten und die Zufahrt zu den Garagen direkt von der Nürnberger Straße aus stattfinden soll. Einem Bauvorhaben stimmte die Gemeinde bereits im Zuge einer Befreiung zu. Nunmehr soll die Plandarstellung für beide Bauvorhaben zu Übereinstimmung gebracht werden. In diesem Zuge wurden auch die neuen Flurnummern nachgetragen

1.2 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt in

- der Region 8 Westmittelfranken
- im Landkreis Neustadt/Aisch - Bad Windsheim
- in der Gemeinde Emskirchen
- Gemarkung Emskirchen

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fl.Nr. 91, 911/4 und 911/5 der Gemarkung Emskirchen, mit einer Fläche von rund 3.500 m².

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus dem genehmigten (mit Schreiben des Landratsamtes Neustadt/Aisch Bad Windsheim vom 18.10.1994, Aktenzeichen 43-610/0011) Flächennutzungsplan der Gemeinde Emskirchen. Das Planungsgebiet ist bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Geplant ist die Darstellung als allgemeines Wohngebiet.

1.5 Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Nürnberger Straße in Form von 3 direkten Zufahrten. Die Garagen sind in die Untergeschosse integriert, bei Haustyp 1 ist eine zusätzliche Fläche für Stellplätze vorgesehen. Die fußläufige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über einen Fußweg entlang der Nürnberger Straße, der im Bereich der zu einem Mehrfamilienwohnhaus umgebauten Brauerei noch vorgerichtet werden muss.

Abwasser und Wasser

Alle Versorgungsstrassen enden vor Fl. Nr. 911/2. Die Wasserversorgung und Entwässerung erfolgt durch Anschluss an den Bestand **über eine im Bebauungsplan gekennzeichnete Trasse in der Böschung der Nürnberger Straße** (Fl:Nr. 1244/2).

Strom

Die Versorgung mit Strom ist durch den Anschluss des Bestandes an das Netz der N-ergie gesichert. Der Anschluss erfolgt wie vor.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt über die Nürnberger Straße.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet befindet sich vor dem östlichen Ortseingang von Emskirchen. Der nach Süden ansteigende Hang ist auf zwei Seiten von einer biotopkartierten Hecke eingefasst, die erhalten und geschützt wird. Von der Nürnberger Straße soll eine kleine Stichstraße zukünftig 3 Wohnhäuser erschließen. Erschließungsanlage und Häuser werden ganz im Norden situiert, um Abstand zur Hecke zu halten und die Verschattung durch die Hecke zu reduzieren.

2.1.2 Gesetzliche und planerische Vorgaben

Die gesetzlich festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Danach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen unter Berücksichtigung des allgemeinen Klimaschutzes, der städtebaulichen Gestaltung sowie der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu entwickeln.

Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind das Bayerische Naturschutzgesetz, Bundes- und Bayerisches Bodenschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz.

Im derzeit gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Emskirchen ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich umfasst ein nach Süden ansteigendes Grundstück am östlichen Orteingang von Emskirchen, in einem Höhenbereich zwischen 340 und 350 m ü.NN.

Entlang der Südgrenze nach Westen bzw. Nordwesten erstreckt sich eine Hecke aus heimischen Gehölzen, die in der amtlichen Biotopkartierung unter der Bezeichnung **L 6530/486.1** geführt wird.

Schutzgut Mensch

Relevante Lärmimmissionen sind im Geltungsbereich durch den Straßenverkehr auf der Nürnberger Straße vorhanden. Emissionsmessungen oder Verkehrszählungen liegen für diesen Bereich der Nürnberger Straße nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass keine bedeutenden Immissionen vorliegen. Die Emissionen des benachbarten Sondergebietes Einkaufen wurden im Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Einkaufen“ ermittelt und Festsetzungen zu deren Einschränkung getroffen, die auch baulich umgesetzt wurden.

Schutzgut Boden

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung sind u.a. tonige und sandiglehmige Böden typisch für den Landschaftsbereich und entsprechen auch kleinräumig den im Geltungsbereich vorherrschenden Böden.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Die überplante Fläche weist eine extensiv gepflegte Gras- und Krautflur auf, mit Obstbäumen, davon 4 überaltert.

Der Baum- und Heckenbestand südlich und westlich des Planungsgebietes ist in der Biotopkartierung unter **L 6530/486.1** vermerkt.

Er ist Teil einer den früheren (historischen) Ortsrand von Emskirchen im Süden und Südosten einfassenden Abfolge von Hecken, die sich noch immer über die „Alten Steige“, den „Nussgraben“ bis zum „Kirschenberg“ zum Teil auf Privatgrund erstrecken. Zitat aus der amtlichen Kartierung:

„Die Hecken am südlichen Ortsrand von Emskirchen wurden auf grund ihres ortsbildprägenden Charakters bereits erwähnt. Die Strauchschicht des Biotops 486.1 besteht im wesentlichen aus Schwarzem Holunder, Hasel und Weißdorn, in der Baumschicht dominieren Robinie und Stieleiche.“

Seit den 50er Jahren entwickelte sich Emskirchen weiter in Richtung Osten. Bauflächen umschließen alle Heckenstrukturen, lediglich der westlich des Geltungsbereiches gelegene Teil markiert den westlichen Ortsrand. Im Jahr 2012 entstand südlich des Geltungsbereichs und des Zufahrtsweges zu den Anwesen Fl.Nr. 910 und 904 ein Vollsortimenter mit Getränkemarkt, Post und Apotheke.

Im August 2014 fand eine ergänzende faunistische Untersuchung des Gebietes durch die Gutachter ÖFA – ökologisch faunistische Arbeitsgemeinschaft, Schwabach statt. Es wurden keine bedeutsamen Funde gemacht. Die Stellungnahme liegt als Anlage bei.

Schutzgut Landschaftsbild

Die vorhandenen Heckenstrukturen im Westen (hauptsächlich außerhalb des Planungsgebietes auf Fl.Nr. 912 und 913) und im Süden des Grundstücks stellen eine vorbildliche Ortseingangssituation dar. Der Bestand mit Obstbäumen stellt für den Autofahrer einen Blickfang dar. Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Vegetation auch jenseits der Nürnberger Straße nur wenig einsehbar.

Schutzgut Klima und Luft

Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur beträgt in Emskirchen ca. 8-8,5°C, der Niederschlag 500 bis 600 mm im Jahr.

Größere Luftaustauschbahnen im Gebiet sind nicht bekannt. Die Wiesenfläche und der Baumbestand haben mit Sicherheit eine gewisse kleinklimatische Bedeutung für den Luftaustausch in Richtung Ortskern.

Schutzgut Wasser

Nordwestlich des Geltungsbereiches verläuft ein Graben, der Oberflächenwasser aus dem Hangbereich südlich des Planungsgebietes aufnimmt und in Richtung Sparkassenplatz und in Verlängerung in die Aurach leitet. aus dem gesamten Bereich bis zur Nürnberger Straße (ehem. B 8) aufnimmt. Im Planungsgebiet selbst sind keine weiteren Retentionsflächen bekannt. Der Grundwasserstand liegt deutlich tiefer als das Planungsgebiet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

Es sind keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs erkennbar.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der Planung

Die Schutzgüter Klima/Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind von der Planung voraussichtlich nicht erheblich betroffen.

Auf der geplanten Baufläche ist von Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf der Nürnberger Straße mit geringer Erheblichkeit auszugehen. Die Emissionen des angrenzenden Vollsortimenters sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „BP 30 Sondergebiet Einkaufen“ ermittelt und bei der Realisierung berücksichtigt worden.

Mit dem Verlust offenen Bodens und der Versickerungsfähigkeit durch die Bebauung mit Gebäuden, Stellplätzen und ihrer Zufahrt in einer Größenordnung von 0,05 ha ist zu rechnen.

Dementsprechend ist auch vom Verlust vorhandener Vegetationsbestände (Wiese, 3 Obstbäume) einschl. des Lebensraumpotenzials für die vorkommende Tierwelt auszugehen. Durch die geplanten Baukörper wird eine Veränderung des Ortsbildes in dem betreffenden Bereich stattfinden.

Bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Bestand an Hecken und Gehölz entlang der Grenze des Geltungsbereichs wird als zu erhaltend und zu pflegend festgesetzt. Als Ersatz für das notwendige Fällen von 3 Obstbäumen wird das Pflanzen von 3 neuen Obstbäumen festgesetzt. Die Versiegelung wird durch knapp bemessene Bauräume auf das für den Bau von Einfamilienhäusern notwendige Mindestmaß beschränkt, die Erschließungsanlage wird ebenfalls so sparsam wie nötig gestaltet. Die tatsächliche Dichte der Grundstücke liegt zwischen 0,15 und 0,18. Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Material befestigt.

2.3 Zusätzliche Angaben

2.3.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde unter Berücksichtigung nachfolgender Untersuchungen bzw. Umweltdaten erstellt: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Biotopkartierung, Artenschutzkartierung, artenschutzrechtliche Stellungnahme.

2.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau zum 20. Juli 2004 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.

2.3.3 Zusammenfassung

Durch die vorliegende Planung soll eine Wohnbebauung am Ortseingang von Emskirchen ermöglicht werden.

Für den Geltungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Kap. 2.2.b) wurden Auswirkungen der Planung für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen und Tiere sowie Orts- und Landschaftsbild mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit festgestellt.

Durch die verbindliche Festsetzung von Grünflächen, von Pflanzgeboten für Bäume und dem Schutz sowie die verbindlich festgesetzte Verpflichtung zur Pflege der vorhandenen Heckenstrukturen sowie die sehr geringe Baudichte sollen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Boden, auf den Wasserhaushalt, auf Pflanzen und Tiere sowie auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Bewertung zusammen:

Schutzgut	Erheblichkeit
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit

Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

3. Planungskonzept

3.1 Städtebauliche Ziele

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Das Planungsgebiet entspricht den Zielen einer flächensparenden Ortsentwicklung. Aufgrund seiner Nähe zum Ortskern kann von einer Innenentwicklung gesprochen werden. Vorhandene Infrastruktur (Straße) wird besser ausgenutzt und ist auf einen längeren Zeitraum gesichert. Neue Bauflächen im Außenbereich, die einer Zersiedelung Vorschub leisten, müssen nicht in Angriff genommen werden. Die zukünftige kernnahe Wohnnutzung stärkt alle Versorgungsfunktionen des Kernortes.

Gebietskategorie

Im bestehenden Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich bereits im Verfahren befindet, stellt die Fläche nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

3.2 Bebauung

Grundstücke

Die Planung weist im stark eingewachsenen Grundstück 3 freistehende Einzelhäuser aus. Durch die Sicherung des Baumbestandes und die Ergänzung des Obstbaumbestandes entlang der Nürnberger Straße soll der Charakter des Grundstücks weitgehend erhalten bleiben. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 770 m² und 1.400 m² deutlich über dem Durchschnitt, was auf die großen Grundstücksanteile mit zu erhaltendem Baumbestand zurückzuführen ist. Das Gebiet bietet aufgrund der unmittelbaren Nähe oberhalb des Ortskerns und der intensiven Eingrünung eine hohe Wohnqualität.

Dichte

Es wurde bewusst keine GRZ (Grundflächenzahl = überbaute Fläche / Grundstücksfläche) festgesetzt, um die individuelle Einpassung der Gebäude in das Grundstück nicht einzuschränken. Im Mittel liegt die GRZ bei 0,17 was einen hohen Anteil an Freiflächen und nutzbaren Gartenbereichen an den Häusern sichert. Aus der heterogenen Bebauung der Umgebung wurde abgeleitet, dass eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zugelassen werden kann. Diese Bauform ermöglicht einen deutlich geringeren Flächenverbrauch als dies eine ausgeschöpfte GRZ von 0,3 zulassen würde, ohne Einschränkungen bei der Wohnfläche hinnehmen zu müssen. Im Zuge der erneuten Auslegung zur ursprünglichen Fassung wurde die Dichte der Bebauung von 4 auf 3 Einfamilienhäuser reduziert, da dies unter Berücksichtigung Topographie und Lage am Ortsrand zu besseren Planungs- und Bauergebnissen führen wird.

Immissionsschutz

Nach der Verlagerung der B 8 auf die Umgehungsstraße ist das durchschnittliche, tägliche Verkehrsaufkommen deutlich zurückgegangen. Um Emissionen von der Nürnberger Straße von den Wohn- und Individualräumen fernzuhalten, wird eine Bebauung festgesetzt, deren Erschließung im Norden – orientiert zur Nürnberger Straße – erfolgt. Zusammen mit den Garagengebäuden ergeben sich von der Straße abgeschirmte Aufenthaltsbereiche im Freien.

Städtebauliche Ordnung

Die Baufenster sind knapp geschnitten, so dass keine wesentlichen Abweichungen von der dargestellten Baukörperform möglich ist. Dies hat mehrere Gründe:

- der Versiegelungsgrad soll so gering wie möglich gehalten werden
- es soll ein ausreichender Abstand zur biotopkartierten Hecke eingehalten werden

- die Stellung der Gebäude soll zu einer Minimierung der Verschattung durch die Hecke beitragen.

Gestaltung

Die Gemeinde Emskirchen lässt in einem topographisch anspruchsvollen Gelände Bauformen zu, die nicht nur dem traditionellen fränkischen Baukörper mit Satteldach entsprechen. Gleichzeitig soll aber auch ein steiles fränkisches Dach realisierbar sein. Den Bauwerbern wird innerhalb des Bebauungsplanes größere Freiheit geboten, um einen hohen Grad an Freistellungen zu erreichen.

Für alle Gebäude gilt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im EG (OKFFB EG) an der Talseite maximal 130 cm über dem natürlichen Gelände liegen darf. So kann auch für diese etwas schwierigere Lage eine erträgliche Gebäudehöhe festgesetzt werden. Die Lage der Garage im UG führt zwar zu einer größeren Fassadenhöhe an der Nürnberger Straße, trägt aber zur Reduzierung der versiegelten Fläche bei. Die dreigeschossig erscheinenden Baukörper müssen zudem im Zusammenhang mit der gerade sanierten ehemaligen Brauerei gesehen werden, die 5 Geschosse plus Dach in unmittelbarer Nachbarschaft aufweist.

3.3 Verkehr

Fahrverkehr

In der Fassung der 1. Änderung wurde die bisher vorgesehene interne Erschließungsstraße aufgegeben. Stattdessen werden die Gebäude 2 und 3 direkt von der Nürnberger Straße erschlossen. Alle Gebäude erhalten trichterförmige Zufahrten, die eine gute Einsicht in die Nürnberger Straße erlauben.

Ruhender Verkehr

Auf jedem Grundstück sind zwei Garagenstellplätze unter dem Haus (im Untergeschoss integriert) vorgesehen. Für Haus 1 wird eine Fläche für weitere 3 Stellplätze vorgesehen.

Fußwege

Im Planungsgebiet wird kein Fußweg errichtet, der Fußweg an der Nürnberger Straße ist vorhanden und wird im Bereich der Brauerei

3.4 Flächenzusammenstellung

Flächen	Summe m ²	Gesamt m ²	%
Fläche des Planungsgebietes	3.669,60		
Nettobauland		3.500,60	95,39
Fläche innerhalb der Baugrenzen	395,78		10,79
Flächen für Garagen, Nebengebäude	41,50		1,13
Zu schützender Heckenbereich	853,20		23,25
Private Grünfläche mit Pflanzgebot	98,30		2,67
Sonstige private Grundstücksflächen	2.111,82		57,55
Verkehrsflächen (Einfahrten)	169,00	169,00	4,61
Gesamtfläche (Bruttobauland)			100,00

3.5 Grünordnung

Begründung der Festsetzungen des Grünordnungsplans

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereichs werden in zeichnerischer und textlicher

Form im Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

Durch die geplanten Maßnahmen soll die Eingrünung und Durchgrünung des Geltungsbereichs erhalten und entlang der Straße verbessert werden. Durch die strenge Begrenzung der Versiegelung werden Lebensräume für Tiere erhalten. Dies wird durch den Erhalt und die durch die Grundstücksbesitzer zu erbringende Pflege des biotopgeschützten Baum- und Heckenbestandes dauerhaft gewährleistet.

4. Grundbesitz/Umlegung

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt durch einen privaten Investor.

Juli 2020

ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA PARTGMBB
FRANKE UND MESSMER
MARGERITENWEG 7
91448 EMSKIRCHEN

ANHANG 1

Bisherige Planung (Stand 2015)



ANHANG 2

1 Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

(gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums)

Tabelle 1: Ermittlung der erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Fl.Nr.	Vegetationsbestand	Flächenkategorie	Bebauungstyp	Beeinträchtigungssintensität	Kompensationsfaktor	Flächengröße in m ²	Flächenbedarf für Ausgleich in m ²
911 Gmkg. Emskirchen	Wiese mit alten Obstbäumen	Kategorie II: Flächen mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bebauungstyp B: Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,3)	B II	0,5	825 m ²	413 m ²
Gesamtbedarf an Flächen für Ausgleichsmaßnahmen							413 m²

Anmerkung:

Eine Reduzierung bei der Wahl der jeweiligen Kompensationsfaktoren erfolgt wegen des Maßes an grünordnerischen Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden (z.B. Hausbaum, Straßenbepflanzung, versickerungsfähige Beläge).

Aufstellung der geplanten Eingriffsflächen

versiegelte Flächen (tatsächlich überbaubare Flächen)	500,00
Erschließungsstraße (incl. Einfahrt auf Fl.nr. 1244/1)	325,00
Summe dauerhafter Eingriffe auf Fl.Nr. 911	825,00
Bau der Einfahrt von der Nürnberger Straße auf öffentlichem Straßengrund (Fl.Nr. 1244/2)	28
Vorübergehender, zu erwartender Eingriff im Randbereich zur Straße bzw. der Baufläche während der Bauzeit	-
Summe	825,00

Es werden Maßnahmen zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft auf Fl. Nr. 576/1 Gemarkung Emskirchen in einer Größe von 413 m² in Form von Streuobstpflanzungen verbindlich festgelegt.

ANHANG 3

Lageplan Fl.Nr. 576/1, Gemarkung Emskirchen



ANHANG 4

Luftbild Fl.Nr. 576/1 Aufnahmen aus den Jahren 2007 und 2013

