

MARKT EMSKIRCHEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „BRUNN – KALTENNEUSER WEG“
1.ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB**

FASSUNG DER AUSLEGUNG



JUNI 2021

**ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA FRANKE UND MESSMER PARTGMBB
MARGERITENWEG 7
91448 EMSKIRCHEN**

INHALTSVERZEICHNIS

2

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
(auf dem Planblatt, unverändert)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
(auf dem Planblatt, unverändert)

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
(auf dem Planblatt, ergänzt)

D SATZUNGSBESCHLUSS

3

E VERFAHRENSVERMERKE

4

F BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG

5

G ANLAGEN

Planblatt Bebauungsplan mit Festsetzungen durch Planzeichen
Festsetzungen durch Text
Hinweise durch Planzeichen
Verfahrensvermerke alt (von 1979)

D SATZUNGSBESCHLUSS

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. 9 „Brunn – Kaltenneuser Weg“

als **Satzung.**

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke:

Fl.Nrn. Teilfläche von 133/1, Teilfläche von 135, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 145/1, 146, 147, 148, 149, 150, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162.

Durch das Verfahren der Flurneuordnung weichen die aktuellen Flurnummern von den früheren Flurnummern der Fassung des Bebauungsplanes von 1979 ab.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk

Der Markt Emskirchen hat mit Marktgemeinderatsbeschluss vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Brunn – Kaltenneuser Weg“ **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 des Bebauungsplanentwurfes

Der Marktgemeinderat hat den Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Brunn – Kaltenneuser Weg“ in der Sitzung vomgebilligt.

5. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Emskirchen hat mit Beschluss vom.....die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Brunn – Kaltenneuser Weg“ in der Fassung vom.....bestehend aus Textteil einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Brunn – Kaltenneuser Weg

Emskirchen, den

1 Bürgermeisterin

7. Inkraftsetzung der 1.Änderung des Bebauungsplanes

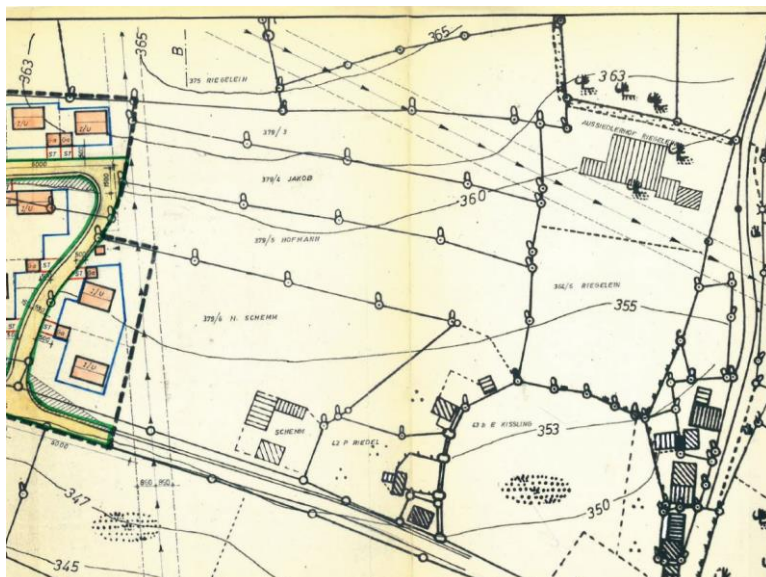
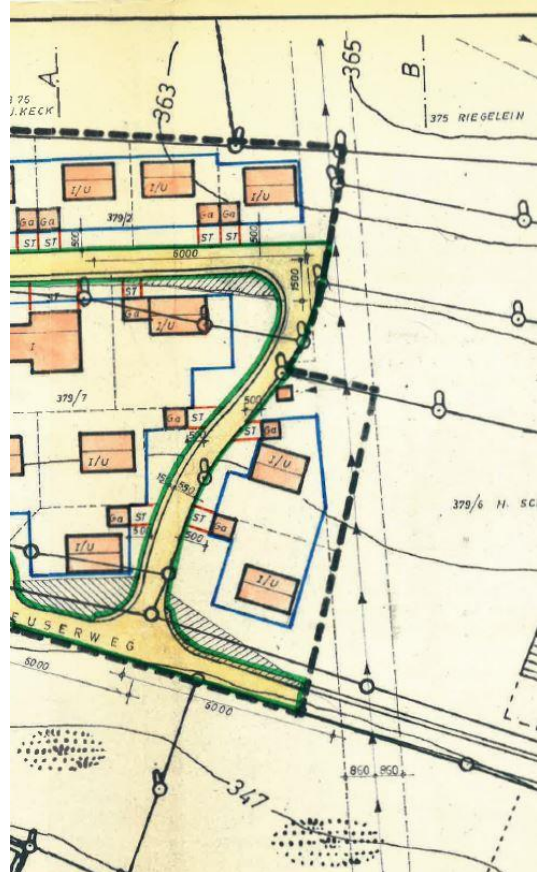
Der Satzungsbeschluss wurde am.....ortsüblich bekannt gemacht. Die 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Brunn – Kaltenneuser Weg“ ist damit in Kraft gesetzt.

F BEGRÜNDUNG DER 1.ÄNDERUNG

Anlass der 1. Änderung

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 richtet sich auf der Ostseite des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) mit seinem Zuschnitt nach einer bestehenden Hochspannungsleitung, die von Süd nach Nord knapp entlang der Planungsgebietes verlief und sah nördlich der zwei Bauplätze, die östlich der Erschließungsstraße liegen, die Stromversorgung für das Quartier in Form einer Trafostation vor. Für diese Annahme (eine Begründung zu dem Bebauungsplan liegt leider nicht vor) spricht der Zuschnitt der Baugrenzen auf der Ostseite genau entlang des für die Trasse freizuhaltenen Korridors. Die Hochspannungsleitung wurde schon vor Jahren zurückgebaut, die Trafostation wurde, anders als noch im Bebauungsplan dargestellt, westlich der Erschließungsstraße errichtet (siehe Foto Titelseite), die zu dieser Trafostation führende Stromversorgung wurde auch schon vor Jahren unter die Erde verlegt (Trassenführung wurde in den Planstand der 1. Änderung eingetragen), so dass die Gründe für den bisherigen Verlauf des Geltungsbereichs nicht mehr gegeben sind.

Es lag daher nahe, die Grundstücke, die voll erschlossen an der Straße Schafleite gelegen sind und bisher nicht bebaut werden konnten durch eine Änderung des Bebauungsplanes baureif zu machen. Nach Gesprächen mit den beiden Anliegern stellte sich heraus, dass bei dem nördlichen, ebenfalls über die Schafleite erschlossenen Grundstück (Fl.Nr. 137) kein Interesse an Baurecht besteht. Somit verblieb nur ein Grundstück (Teilfläche von Fl.Nr. 135) im neu zugeschnittenen Geltungsbereich, welches zukünftig einer Bebauung zugeführt werden kann.



Neben dem Verlauf der Stromtrasse hat auch die Lage des Aussiedlerhofes östlich des Baugebietes die Festlegung der Grenze des Geltungsbereichs im Osten beeinflusst bzw. bestimmt. Der ausgesiedelte Landwirt wollte sicherstellen, dass die Bebauung nicht in beeinträchtigender Weise dem Aussiedlerhof zu nahekommt. Der Abstand zwischen Wohnbebauung und dem Aussiedlerhof betrug und beträgt aktuell 180 m, was nach Schutzvorstellungen im Jahr 1979 als ausreichend angesehen wurde (damals waren 160 m einzuhalten). Nach den heute gültigen Maßstäben und Berechnungsgrundlagen werden gerade für die Rinderhaltung deutlich geringere Abstände angesetzt.

So hat das Landratsamt Neustadt/Aisch Bad Windsheim in einer Stellungnahme zu einer Anfrage des Aussiedlerhofes vom 22.2.2021 kurz skizziert, dass bei einer Rinderhaltung mit 250 GV (Großvieheinheiten) ein Abstand von 80 m als unproblematisch gesehen wird, geringere Abstände (zwischen 80 und 60 m) einer Einzelfallprüfung bedürfen.

Anpassung der Planunterlagen von 1979 an die Vermessung nach der Flurbereinigung

Die Änderung von Bebauungsplänen, die noch auf analoger Basis, also mit Tusche auf Papier erstellt wurden, stellt eine Herausforderung dar, die nicht einfach zu bewältigen ist, da bei den analogen Plänen und deren Vervielfältigung diverse Verzerrungen und Maßungenaugigkeiten nicht zu verhindern waren. Dieses „Ausgangsmaterial“ trifft nun auf maßgenaue, digitale Kartierungen im Jahr 2021.

Aktuell kommt bei der digitalen Erstellung von Plänen auch noch die 2019 in Bayern vollzogene Umstellung der bayerischen Vermessungsämter von der Gauß-Krüger-Vermessungsdaten auf die UTM Vermessung hinzu (für das öffentlichen Vermessungs- und Katasterwesens in der Bundesrepublik Deutschland wird das Europäische Terrestrische Referenzsystem mit Datum 1989 – European Terrestrial Reference System 1989 (ETRS89) – als einheitliches Bezugssystem für die Lage und die Universale Transversale Mercatorabbildung – Universal Transverse Mercator Projection (UTM) – als einheitliches Abbildungssystem - mit **ETRS89/UTM**, kurz **UTM** bezeichnet - zur Gewährleistung eines einheitlichen und eindeutigen Raumbezugs verbindlich eingeführt). Leider sind damit Abweichungen von mehreren Zentimetern verbunden, gerade bei Bebauungsplänen, die Flächen von mehreren Hektar umfassen. Dieser Umstand macht ein komplettes Umzeichnen alter Plandarstellungen oder das Belassen im alten Zustand erforderlich.

Beim vorliegenden Bebauungsplan kam noch die Schwierigkeit dazu, dass durch die Flurbereinigung, ein großer Teil der Flurgrenzen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes komplett verändert wurden.

Um die Nachvollziehbarkeit der Bestands-Planung aufrecht zu erhalten, entschlossen sich die Planverfasser, die Vermessung der Flurbereinigung in Gauß-Krüger Daten der weiteren Planung zugrunde zu legen.

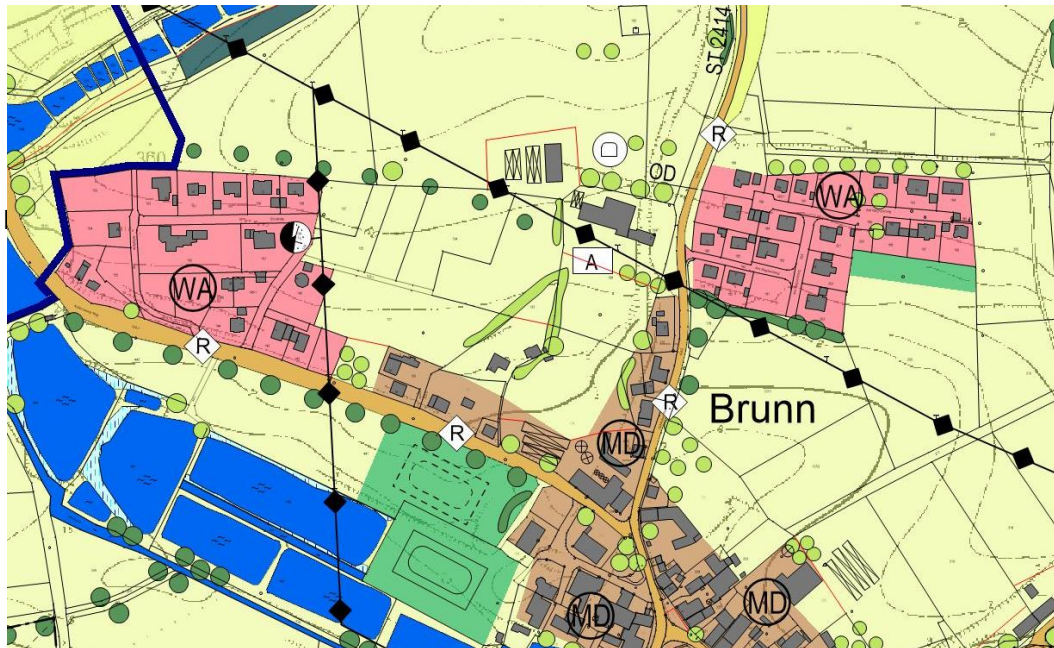
Der Bebauungsplan von 1979 wurde auf die vorgenannte Flurneuordnung des Amtes für Ländliche Entwicklung überblendet. Diese Überlagerung zeigt, dass kaum ein Haus an dem im Bebauungsplan angedachten Ort steht, jedoch in den meisten Fällen innerhalb der Baugrenzen. Teilweise wurden aber auch die Baugrenzen im Zuge von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes verlassen. Auch die Bauform wurde in zwei Fällen gänzlich neu interpretiert.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

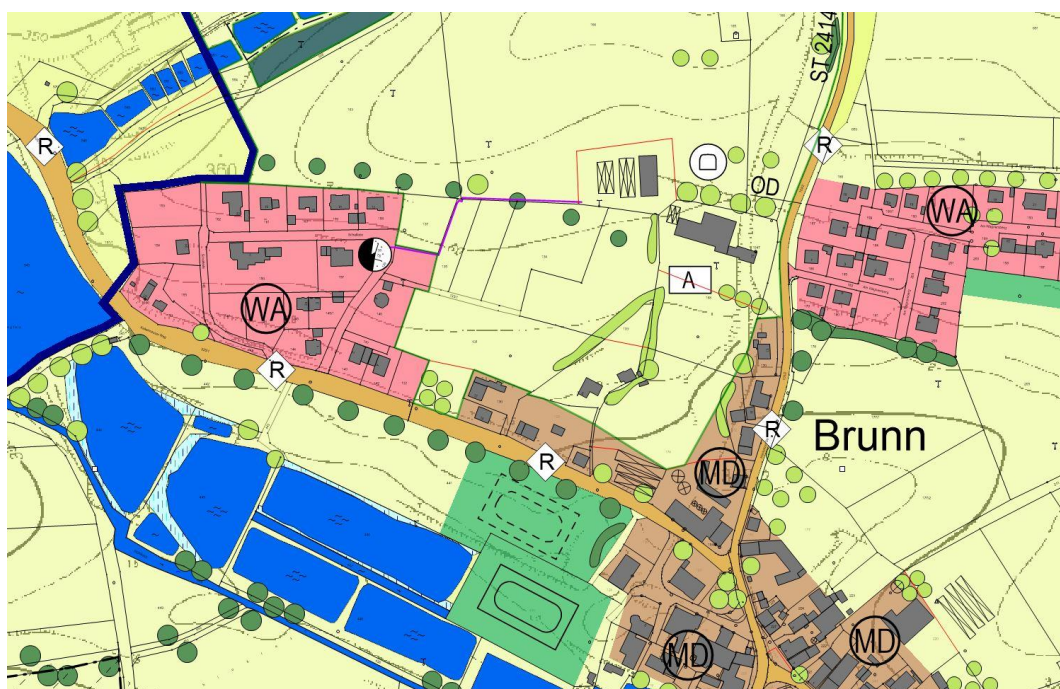
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunn – Kaltenneuserweg“ soll im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Da lediglich ein Grundstück an einer bisher ausgesparten Ecke integriert wird, werden die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB als gegeben angesehen, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Nach § 13 Abs. 2 BauGB soll auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Planung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB verzichtet werden.

Darstellung im Flächennutzungsplan

In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1992 ist der Verlauf der früheren Hochspannungsleitungen und damit verbunden die Lage des Baugebietes „Kalteneuserweg“ deutlich erkennbar. Auch die Lage des Aussiedlerhofes war offensichtlich von der in Ost-West Richtung Verlaufenden Stromtrasse bestimmt. In der zukünftigen Darstellung wurden die nicht mehr bestehenden Leitungstrassen entfernt und die geplante Arrondierung um ein Grundstück im Nordosten eingearbeitet. Ob und wenn ja in welcher Form eine Erweiterung des Aussiedlerhofes stattfinden wird, bleibt weiteren Planungsprozessen vorbehalten.



Bisherige Darstellung im FNP



Zukünftige Darstellung im FNP (noch ohne Erweiterung Aussiedlerhof)

Auseinandersetzung mit den Interessen der benachbarten Landwirtschaft

Der östlich des Baugebietes „Kaltenneusserweg“ gelegene Aussiedlerhof äußerte zu Beginn dieses Bebauungsplanverfahrens Bedenken, die näherrückende Bebauung könnte zu Einschränkungen seiner Bewirtschaftung führen. Die in diesem Verfahren geplante bauliche Entwicklung um ein Wohngebäude rückt rund 25 m näher an den bestehenden Aussiedlerhof heran, würde aber einen Abstand von rund 180 m zum bestehenden Stall und rund 130 m zu bestehenden Fahrsilos halten.



Luftbild der Situation Baugebiet <-> Aussiedlerhof

Luftbild Bayernatlas 2021

Das Landratsamt Neustadt/Aisch wies die Beteiligten mit Schreiben vom 22.2.2021 darauf hin, dass die Abstände zwischen Wohnbebauung und Rinderhaltung nach heutigem Stand der Technik und der Rechtsprechung deutlich niedriger sind, als dies noch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes der Fall war.

Ging man 1979 noch von Beeinträchtigungen einer Wohnbebauung bei einer Entfernung unter 160 m aus (bei 100 GV), werden heute Abstände von 80 m als unproblematisch gesehen. Nach aktueller Gesetzeslage und Rechtsprechung sind auch geringere Abstände grundsätzlich möglich, müssen aber im Einzelfall rechnerisch ermittelt und geprüft werden.

Anfang April 2021 wurde seitens des Landwirts eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mastbullenstalles für 100 GV gestellt, mit Auslauf und 3 Doppelfahrsilos. Damit verbunden wurde die Frage nach der Zulässigkeit einer baulichen Entwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung gestellt.

Die Gemeinde Emskirchen versucht in diesem Verfahren die unterschiedlichen Interessen und Ansprüche untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Dabei wurde die bestehende Situation des Aussiedlerhofes und die heranrückende Wohnbebauung im Vorfeld nicht als realer Konflikt eingestuft, da mehr als ausreichende Abstände gegeben sind und auch eine Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes im Rahmen der bisherigen Betriebsstruktur möglich ist.

Die in der Voranfrage skizzierte Entwicklung des Aussiedlerhofes stellt jedoch auf eine maximale Ausnutzung der eigenen Grundstücke ab und zwar in einer Form, die den bisher real nicht vorhandenen Konflikt zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung heraufbeschwört.

Aus der Voranfrage des Landwirts geht weder hervor, warum die Anordnung der geplanten Erweiterung des Aussiedlerhofes genau in dieser Form (Platzierung eines neuen Stallgebäudes in größtmöglicher Entfernung zum Hof und geringstmöglicher Entfernung zur Wohnbebauung) stattfinden soll, noch wird in irgendeiner Form ein wirtschaftliches Konzept und/oder ein Betriebskonzept dargelegt. Der Versuch, im Rahmen einer Betriebserweiterung auch die Belange der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen, ist bisher nicht zu erkennen.

Das Gebot der gerechten Abwägung innerhalb eines Bauleitplanverfahrens wird damit herausfordernd auf die Probe gestellt.

In diesem Zusammenhang möchte die Gemeinde Emskirchen auf ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg vom 27.11.2019 - 1 KN 33/18 verweisen, in dem unter anderem folgendes Urteil erging:

„(42) Bei der Bauleitplanung ist abwägungsbeachtlich nicht nur das Bedürfnis danach, den vorhandenen Tierbestand ohne existenzgefährdende Einschränkungen weiter betreiben zu können. Auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung kann im Rahmen der Abwägungsentscheidung von Belang sein. Voraussetzung ist, dass diese Entwicklung bereits konkret ins Auge gefasst ist oder bei realistischer Betrachtung der vom Landwirt aufzuzeigenden betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten nahe liegt (vgl. Senatsurt. v. 4.1.1983 - 1 C 2/81 -, BRS 40 Nr. 34). Eine Erweiterungsabsicht kann nicht losgelöst vom vorhandenen Baubestand und der bestehenden Betriebsgröße Beachtung verlangen (vgl. auch Bad.-Württ. VGH, Urt. v. 26.5.1994 - 5 S 2193/93 -, UPR 1995, 110). Das Interesse des Landwirts, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten, reicht ebenso wenig aus wie unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen (BVerwG, Beschluss vom 10.11.1998 - 4 BN 44.98 -, NVwZ-RR 1999, 423; Beschluss vom 5.9.2000 - 4 B 56.00 -, NVwZ-RR 2001, 82 = BauR 2001, 83 = AgrarR 2001, 248; vgl. auch Urt. v. 14.1.1993 - 4 C 19.90 -, NVwZ 1993, 1184 = DVBl 1993, 652 = BRS 55 Nr. 175). Erweiterungsinteressen sind grundsätzlich nur berücksichtigungsfähig, soweit sie keine qualitative Neuordnung des Betriebes, sondern sich als Fortsetzung des bisherigen Betriebsschemas darstellen.“

Die Gemeinde Emskirchen wird im weiteren Verfahren versuchen, in Form eines „Gütetermins“ oder „Runden Tisches“ unter Mitwirkung des Landratsamtes Neustadt/Aisch, den Interessenskonflikt zu lösen. Das enger werdende Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft stellt ein immer wiederkehrendes, in früheren Jahren allerdings konfliktreicheres Problem dar. Viele Beispiele, auch in den Ortsteilen der Gemeinde Emskirchen zeigen jedoch, dass ein gezieltes Miteinander möglich ist, was auch im vorliegenden Bebauungsplanverfahren anzustreben ist.