

MARKTGEMEINDE EMSKIRCHEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT
INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

18. ÄNDERUNG

JUNI 2021



FASSUNG DER AUSLEGUNG

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Anlass der 18. Änderung

In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1992 ist der Verlauf der früheren Hochspannungsleitungen und damit verbunden die Lage des Baugebietes „Kaltenneusser Weg“ deutlich erkennbar. Auch die Lage des Aussiedlerhofes war von der in Ost-West Richtung verlaufenden Stromtrasse bestimmt. In der zukünftigen Darstellung wurden die nicht mehr bestehenden Leitungstrassen entfernt und die geplante Arrondierung (1.Änderung des Bebauungsplanes) des Baugebietes „Kaltenneusser Weg“ im Ortsteil Brunn um ein Grundstück im Nordosten dargestellt. Der Abstand zum bestehenden Aussiedlerhof wird als mehr als ausreichend angesehen.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 „Brunn Kaltenneusser Weg“ findet parallel zur 18. Änderung des FNP im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB statt. Da lediglich ein Wohnbaugrundstück angefügt wird, werden alle Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs.1 BauGB als gegeben angesehen, die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Nach § 13 Abs. 2 BauGB wurde auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Planung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die 1.Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Brunn Kaltenneusser Weg“ (Urfassung aus dem Jahr 1977) wurde am 21.1.2021.beschlossen (Aufstellungsbeschluss) und am 19.4.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Emskirchen öffentlich bekannt gemacht.

Die parallele 18. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan soll ebenfalls im vereinfachten Verfahren erfolgen, weil auch hier alle Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 Abs.1 BauGB erfüllt sind.

Benachbarter Landwirtschaftlicher Betrieb

Der Aussiedlerhof Riegelein weist bisher zu dem Baugebiet einen Abstand von 215m auf, zukünftig werden es 180m sein. Die Entfernung von 180m und die für Rinderhaltung als unproblematisch angesehene Entfernung von rund 80m zu einer schutzwürdigen Bebauung zeigt, dass erhebliches Entwicklungspotenzial für den Aussiedlerhof besteht und keine den Betrieb gefährdende Einschränkung entstehen wird.

Die Gemeinde möchte mit der Ausweisung eines voll erschlossenen Grundstücks dem Flächenspargebot nachkommen und das Baugebiet sinnvoll ergänzen. Das nördlich angrenzende Grundstück, welches ebenfalls voll erschlossen ist, wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da die Grundstücksbesitzer einer Bebauung nicht nähertreten sondern die Fläche als Gartenland erhalten wollen. Beide Grundstücke lagen bei Aufstellung des Bebauungsplans in den 70er Jahren unter bzw. sehr nah an einer Hochspannungsleitung und konnten deshalb nicht in den Bebauungsplan einbezogen werden. Nach Abbau der Hochspannungsleitungen besteht dieses Hemmnis nun nicht mehr.