

EINFACHER GEGLIEDERTER BEBAUUNGSPLAN NR. 23
"DÜRRNBUCH NORD"

1. ÄNDERUNG
BEGRÜNDUNG

SEPTEMBER 2023



FASSUNG DER SATZUNG

Begründung zur

1.Änderung des einfachen, gegliederten Bebauungsplan Nr. 23 „Dürrnbuch, Ortsgebiet Nord“

Anlass der 1.Änderung

Die Aufstellung des einfachen, gegliederten Bebauungsplanes Nr. 23 „Dürrnbuch, Ortsteil Nord“ im Jahr 2003/2004 hatte zum Ziel, den in Dürrnbuch entstehenden Wohnbaubedarf im nördlichen Ortsgebiet unterzubringen, da dieser Bereich als geeignetste Entwicklungsfläche erkannt worden war. Dabei sollte ausreichend Abstand zwischen der geplanten Wohnbauentwicklung und dem an der Ortsverbindungsstraße nach Emskirchen gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb sichergestellt werden. Die Planung sicherte neben ausreichenden Immissionsabständen für den landwirtschaftlichen Betrieb eine Fläche für dessen Betriebserweiterung. Zur Betriebserweiterung, respektive dem Bau eines neuen Stalles kam es nicht, stattdessen erklärten die Besitzer 2023 schriftlich, die landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben. Stattdessen soll auf der damals gekennzeichneten Erweiterungsfläche nun ein Wohngebäude errichtet werden.

Planung

Die damals festgesetzte Gliederung in die Bereiche MD-L (für Dorfgebiet mit ausschließlich landwirtschaftlicher Nutzung), MD-W (für Dorfgebiet mit ausschließlich Wohnnutzung) sowie MD (klassisches Dorfgebiet für den restlichen Bereich) ist zukünftig nicht mehr notwendig. Der Bereich MD-L wird herausgenommen und geht in der Darstellung MD auf.

Die Aufgabe dieses abgegrenzten Bereichs für landwirtschaftliche Nutzung hat keine Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs. Ein zwischenzeitlich errichtetes Wohnhaus hielt ausreichenden Abstand zur bestehenden Landwirtschaft und zu dem bereits vorher entstandenen Reitstall. Beide Entwicklungen sind mit der geplanten Entwicklung vereinbar.

Im Bebauungsplan werden bewusst alle anderen Festsetzungen belassen, insbesondere die dargestellte Baugrenze, um für die mögliche Ergänzung im Bereich MD-W eine klare Begrenzung der Siedlungsentwicklung sicher zu stellen. Darüber hinaus soll vermieden werden, dass eine Ungleichbehandlung der Bauwerber in diesem Bereich entsteht. Die von Norden in den Siedlungskörper hineinreichende Wiesen- und Streuobstfläche soll erhalten bleiben.

Auch die festgesetzten Nutzungszeiten von Bolz- und Spielplatz sollen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung erhalten bleiben.

Das geplante Wohnhaus im Bereich der bisher für die betriebliche Entwicklung vorgehaltenen Fläche soll direkt an den landwirtschaftlichen Gebäudebestand angebaut werden. Wesentliche Teile des Obstbaumbestandes werden erhalten und bleiben Teil der Eingrünung des nördlichen Ortseingangs und des zukünftigen Wohngebäudes. Zwei Obstbäume im Baufeld sind zu ersetzen. Die ehemalige Güllegrube ist schon seit einigen Jahren stillgelegt und wird als Wasserspeicher verwendet.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Da die Auswirkungen der vorliegenden 1.Änderung auf die Dorfgemeinschaft sehr gering sein werden und auch das Ortsbild durch den Erhalt der Baumbestände auf dem überplanten Grundstück nur we-

nig verändert werden wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Planung nach § 3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB verzichtet.



Stand 2003/04

Stand 2023

Darstellung

In der vorliegenden Fassung wurden in Hellgrün die Bestandsbäume außerhalb des Geltungsbereichs nachrichtlich dargestellt bzw. nachgetragen, um den nördlichen Dorfrand von Dürrnbuch auch im Plan nachvollziehbar zu machen. Innerhalb des Geltungsbereichs wurde zwischen bereits im alten Bebauungsplan kartierten Bäumen, zwischenzeitlich gepflanzten oder aufgekommenen Bäumen, die nachkartiert wurden sowie geplanten Baum- und Buschstrukturen differenziert um zu verdeutlichen, welche Entwicklung das Planungsgebiet in den letzten 20 Jahren genommen hat. Die zu dominante Darstellung des Spiel-, Bolz- und Volleyballplatzes wurde angepasst.

Aussicht

Bei Betrachtung des Geltungsbereichs kann festgestellt werden, dass der Zweck des einfachen, gegliederten Bebauungsplanes erfüllt wurde und die unverändert bestehenbleibenden Festsetzungen bis zur Vervollständigung der Bebauung bestehen bleiben sollen.

Im Rahmen der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Emskirchen und all ihrer Ortsteile wird auch die zukünftige Entwicklung von Dürrnbuch zu diskutieren sein. Auch Teile dieses Bebauungsplanes müssen dann auf den Prüfstand. Der einfache Bebauungsplan besitzt nur geringe planungs- und baurechtliche Aussagen, was Chancen aber auch Risiken birgt. Bei genauer Betrachtung ist zu erkennen, dass Spielräume vorhanden sind.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk

Der Markt Emskirchen hat mit Marktgemeinderatsbeschluss vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) beschlossen.

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

2. Vermerk über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes

Der Marktgemeinderat hat den Entwurf der 1.Änderung des einfachen, gegliederten Bebauungsplanes „Nr. 23 Dürrnbuch, nördlicher Ortsteil“ in der Sitzung vom 16.6.2023 gebilligt.

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 den Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Emskirchen hat mit Beschluss vom.....die 1. Änderung des einfachen, gegliederten Bebauungsplanes Nr. 23 „Dürrnbuch, nördlicher Ortsteil“ in der Fassung vom.....bestehend aus Textteil einschließlich Begründung sowie Planblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung der 1.Änderung des einfachen, gegliederten Bebauungsplanes „Nr. 23 „Dürrnbuch, nördlicher Ortsteil“

Emskirchen, den

1 Bürgermeisterin