

Markt Emskirchen, Ortsteil Brunn

Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 „Brunn – Neubau Kita“

Begründung, Stand 16.07.2021, Entwurf

1. Allgemein

1.1. Lage des Planbereiches im Gemeindegebiet

Der Ortsteil Brunn befindet sich ca. 2,5 km nördlich des Hauptortes Emskirchen. Den Ortsteil durchqueren die Staatsstraße 2414 und die Kreisstraße NEA 22. Die Kreisstraße NEA 11 beginnt/endet in Brunn.

Das Planungsgebiet in Brunn liegt unmittelbar westlich des Ortskerns, neben den Baudenkmalern „Neues Schloß“ und dessen denkmalgeschützter Scheune. Ein weiteres Baudenkmal „Altes Schloss“ liegt etwas südlich davon.

Direkt nördlich führt die Gemeindestraße „Kaltenneuser Weg“ am Planungsgebiet vorbei.

1.2. Planungsanlass, Planungsziele und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Markt Emskirchen benötigt dringend eine Kindertagesstätte mit Kinderkrippe und Kindergarten im Ortsteil Brunn. Die bisherige Anlage im Neuen Schloss ist zu klein geworden. Nach dem Umzug in den Neubau wird die Einrichtung im Neuen Schloss aufgelöst.

Planungsziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung und die Errichtung der erwähnten Kindertagesstätte mit erforderlichen Nebenräumen, Freiflächen und Spielflächen zu schaffen.

Alternative Möglichkeiten die Kindertagesstätte im Ortsteil Brunn anzusiedeln, sind am erforderlichen Flächenbedarf und der Flächenverfügbarkeit gescheitert. Die Gemeinde hat keine weiteren Flächen in diesem Ortsteil.

Der Markt Emskirchen verfolgt das städteplanerische Ziel dezentral auch in den Ortsteilen Gemeinbedarfseinrichtungen zu entwickeln, um die Wege für die Bürger kurz zu halten.

Dies ist der Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5. Um hinsichtlich der zulässigen Bebauung positiv steuernd einzugreifen, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen sowie einzelne bauliche und grünordnerische Vorgaben festgelegt werden, die für die Integration in das Orts- und Landschaftsbild erforderlich sind.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Einziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sollen die dafür erforderlichen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Brunn eingezogen werden.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 „Brunn - Neubau Kita“ liegt die Flurnummer 441/1 und eine Teilfläche von Flurnummer 441 der Gemarkung Brunn mit gut 5.000 m². Der genaue Geltungsbereich der Satzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2. Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

2.1. Städtebauliche Situation, derzeitige Nutzung, eventuelle Planungsrestriktionen

Das Planungsgebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Gemeindeverbindungsstraße Kaltenneuser Weg nach Kaltenneuses. Östlich befindet sich eine grob geschotterte Fläche, die derzeit als Parkplatz und als Rangierfläche genutzt wird. Südlich grenzt an den Parkplatz die denkmalgeschützte Scheune des Neuen Schlosses an.

Weiter südlich des Plangebietes befindet sich der Sportplatz in Brunn, anschließend daran ist eine Weiherkette vorhanden, in die verschiedene Gräben münden.

Im Westen führen die Ackerflächen weiter bis zum Brunner Weiher.

Direkt nördlich des Planungsgebietes und des Kaltenneuser Weges befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Wirtschaftsgebäuden, Ställen und Silos. Nordwestlich sind einzelne Wohngebäude vorhanden. In Richtung Ortskern, also im Südosten scheinen die vorhandenen Gebäude teils Wohnnutzung, teils geringe Nutzung (Lager aufzuweisen. Diese Gemengelage ist typisch für ein kleines Dorf im ländlichen Bereich.



Abb. 1: Planungsgebiet, weiß umrandet, unmaßstäblich.
Quelle: Bayernatlas, August 2021

Das Gelände fällt von Nordost nach Südwest leicht ab. Einzelne größere Bäume sind vorhanden (meist Linden).

Die großen Baukörper des Neuen Schlosses und der Scheune prägen das Umfeld des Plangebietes.

Eventuelle Planungsrestriktionen (Quelle: Bayernatlas):

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturpark. Auch FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Biotope sind nicht direkt betroffen. Einzelne kleinere Heckenbiotope befinden sich auf der nördlichen Seite des Kaltenneuser Weges und in geringer Entfernung südlich des Kaltenneuser Weges westlich des Plangebietes.

Das Planungsgebiet zählt nicht zu einem Überschwemmungsgebiet. Gemäß Bayernatlas zählt die überplante Fläche auch zu keiner Hochwassergefahrenfläche. Überschwemmungsereignisse sind nicht bekannt.

Auch wassersensible Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Denkmalgeschützte Objekte sind von der Planung betroffen. Die Scheune des Neuen Schlosses grenzt direkt an das Plangebiet an. Das Neue und das Alte Schloss befinden sich in Sichtnähe. Das Bodendenkmal Nr. D-5-6430-0080 ist nicht betroffen.

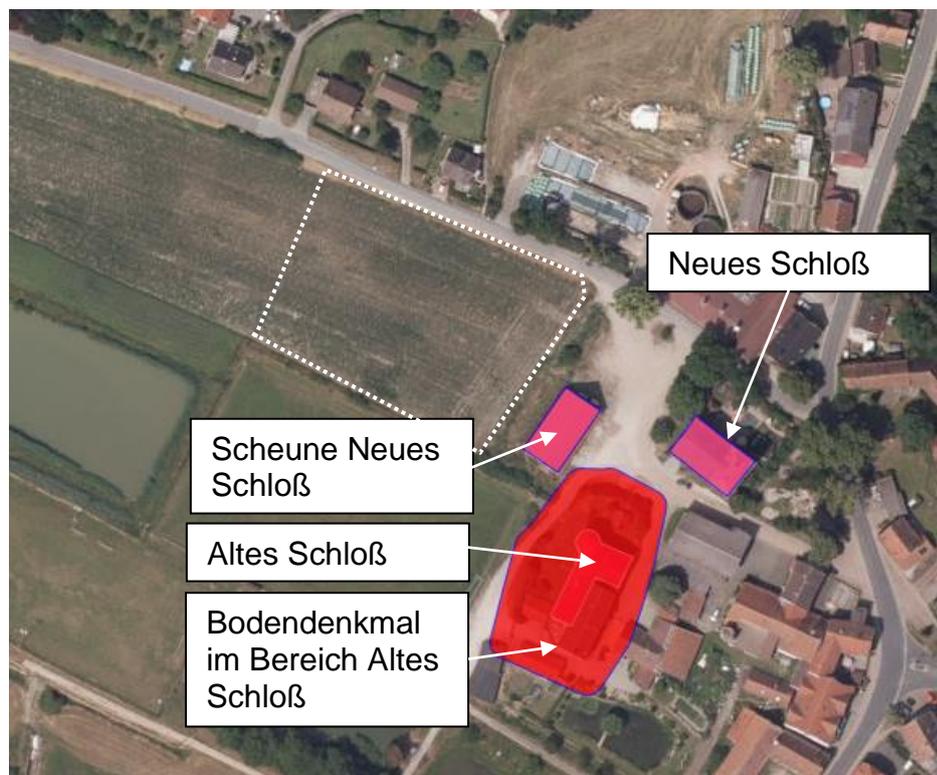


Abb. 2: Planungsgebiet, weiß umrandet, Textfelder mit Angabe zu den Baudenkmalen, unmaßstäblich. Quelle: Bayernatlas, August 2021

Eine Abstimmung mit der Denkmalbehörde ist daher erforderlich.

2.2. Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP),

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Sportfläche dargestellt. Es war als Erweiterung des bestehenden Sportplatzes gedacht. Nördlich und östlich grenzt MD (Dorfgebiet) an.

Symbolisch sind geplante Einzelbäume als Allee südlich des Kaltenneuser Weges dargestellt. Einzelne Bestandsbäume (hellgrüne kleine Kreise) sind im Plan enthalten.

Die Baudenkmale sowie das Bodendenkmal sind nicht im FNP verzeichnet.

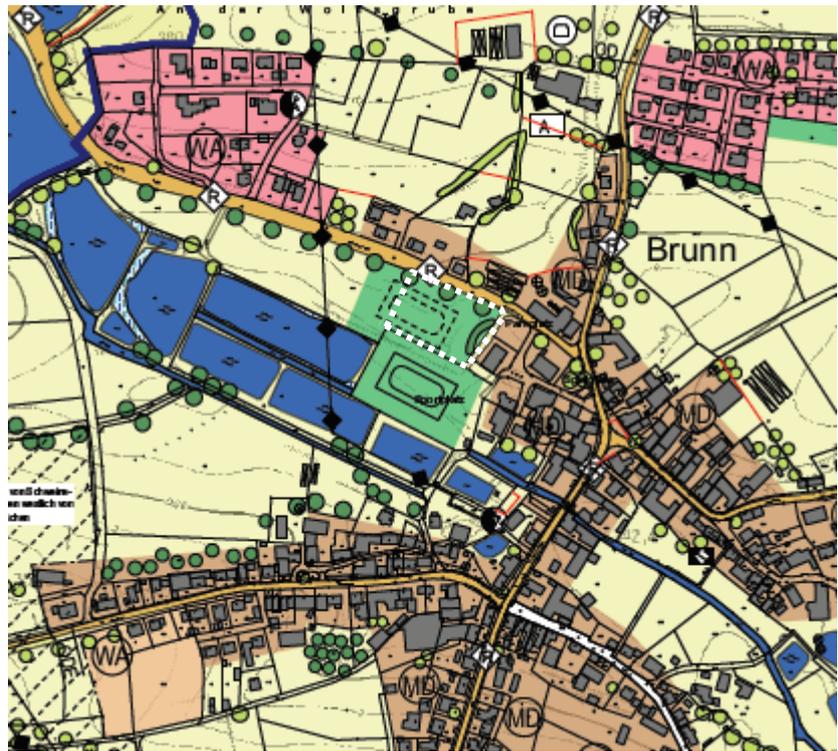


Abb. 3: Auszug FNP/LP, Planungsgebiet, weiß umrandet, unmaßstäblich.
Quelle: Unterlagen Markt Emskirchen

Eine Radwegesymbol ist entlang des Kaltenneuser Weges im Plan enthalten.

Gut erkennbar ist der Talgrund mit der Weiherkette (blau).

3. Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Voraussetzung zur Aufstellung (oder Änderung) von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist, dass

- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz (BauGB) über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Zu a) Geordnete städtebauliche Entwicklung: Der Bereich schließt unmittelbar an den bebauten Ortsteil Brunn an. Eine deutlich erkennbare bauliche Vorprägung ist durch den landwirtschaftlichen Gebäudebestand im Norden sowie durch die Baudenkmale Neues Schloß mit Scheune vorhanden. Das Planungsgebiet wird von diesen Bauten an zwei Seiten umschlossen.

Eine jetzt geplante Erweiterung des Ortes durch eine Gemeinbedarfseinrichtung entspricht dem Charakter einer ortsabrundenden Bebauung am Ortsrand eines Ortsteils im ländlich geprägten Gebiet.

Die künftige Bebauung wird einen größeren, in sich geschachtelten Baukörper entwickeln.

Zu b) UVP: Durch die Planung wird die Art der angrenzenden baulichen Nutzungen (Gemengelage, wie sie in einem Dorf üblich ist) nicht verändert oder gestört. Eine Gemeinbedarfseinrichtung wie eine Kita ist keine Nutzungen, die eine UVP begründen könnte.

Zu c) Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege: Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie aufgrund der unmittelbar angrenzenden Nutzungen Straße und Parkplatz konnten sich im Plangebiet keine schützenswerten Tierbestände entwickeln.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen können durch landwirtschaftliche Emissionen aus dem nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb eintreten. Die Einschätzung des Amtes für Landwirtschaft ist von Bedeutung.

Kulturgüter sind von der geplanten Nutzung durch die Nähe zu den Baudenkmalern betroffen.

Fazit: Die Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB sind für die vorliegende Planung gegeben. Gegebenenfalls kann es Einschränkungen geben.

4. Planung

4.1. Plandarstellung

Die Einbeziehungssatzung definiert mit dem Geltungsbereich die in den Zusammenhang einzubeziehende Fläche mit einigen zusätzlichen Eintragungen:

- Darstellung von Baugrenzen zur Regelung der bebaubaren Flächen. Sie sind eher restriktiv festgesetzt, um möglichst viel grüne Freiflächen für die Kita – Kinder zu bewahren. Kleinere Nebenanlagen wie Mülleinhausung oder auch Spielhäuser für die Kinder können auch ausserhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Nutzungsschablone mit Festsetzung einer maximaler Gebäudehöhe, um die Gebäudedimension zu begrenzen, Grundflächenzahl 0,5, Geschoßflächenzahl 0,8 und Bauweise.
- Die Dachneigung soll möglichst flach sein, um den Baukörper nicht zu hoch herauszuheben und um keine Konkurrenzsituation zu den Baudenkmälern zu schaffen.
- Ortsrandeingrünung entlang der West- und Nordseite.

Die einbezogenen Flächen sind durch die Gemengelage der angrenzenden Nutzung (z.B. landwirtschaftliche Nebengebäude, Baudenkmale, vorhandene Straße, Parkplatz) baulich vorgeprägt, so dass hierfür eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden kann.

Es wird „Baugrundstück für den Gemeindedarf (Kita)“ festgesetzt.

4.2. Ergänzende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung

4.2.1 Städtebauliche Festsetzungen

Einbeziehungssatzungen sind keine Bebauungspläne und sollten nicht mit zu vielen regelnden Details überfrachtet werden. Dennoch sind einzelne Regelungen erforderlich.

Die Nutzungsschablone regelt die maximale Gebäudehöhe (sie wird das neue Gebäude in seiner Dimensionierung in das Ortsbild integrieren), die Grundflächenzahl (0,5 um möglichst viel grüne Freiflächen für die Kita – Kinder zu bewahren), die Geschoßflächenzahl (0,8 um eine Nutzung im Obergeschoß zu ermöglichen), die Bauweise und die Dachneigung.

Darüber hinaus gibt es folgende textliche Festsetzungen:

Festsetzung Nr. 1 regelt die Anwendung der Abstandsflächen der BayBO.

In diesem Sinne ist auch Nr. 2 zu verstehen, dass Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zwar ausdrücklich zulässig sind, eine Aufständigung von solchen Anlagen jedoch nicht zulässig ist.

Festsetzung Nr. 3 regelt den Bezugspunkt der Gebäudehöhe (Rechtsgrundlage ist § 18 Abs. 1 BauNVO).

4.2.2 Hinweise:

Regenwasser/Oberflächenwasser soll möglichst an Ort und Stelle versickert werden. Hierzu kann eine Zisterne beitragen, die eine Brauchwassernutzung zum Bewässern der Freiflächen ermöglicht.

5. Grünordnung

Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für drei Einzelbäume an einem frei wählbaren Standort im Bereich der Freiflächen des Kindergartens. Es sind mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm (siehe Gehölzartenliste Abschnitt b).

Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung

An der Nordgrenze des Geltungsbereiches ist entlang des Kaltenhäuser Weges eine Baumreihe zu pflanzen. Es sind standortheimische Laubbäume (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm) oder Obstbäume in regionalen Sorten (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen.

Hinweise zur Grünordnung

Die Freiflächen des Kindergartens sollten naturnah gestaltet und mit Habitat-Elementen wie z.B. naturnahe Heckenabschnitt, Stein- oder Totholzhaufen versehen werden

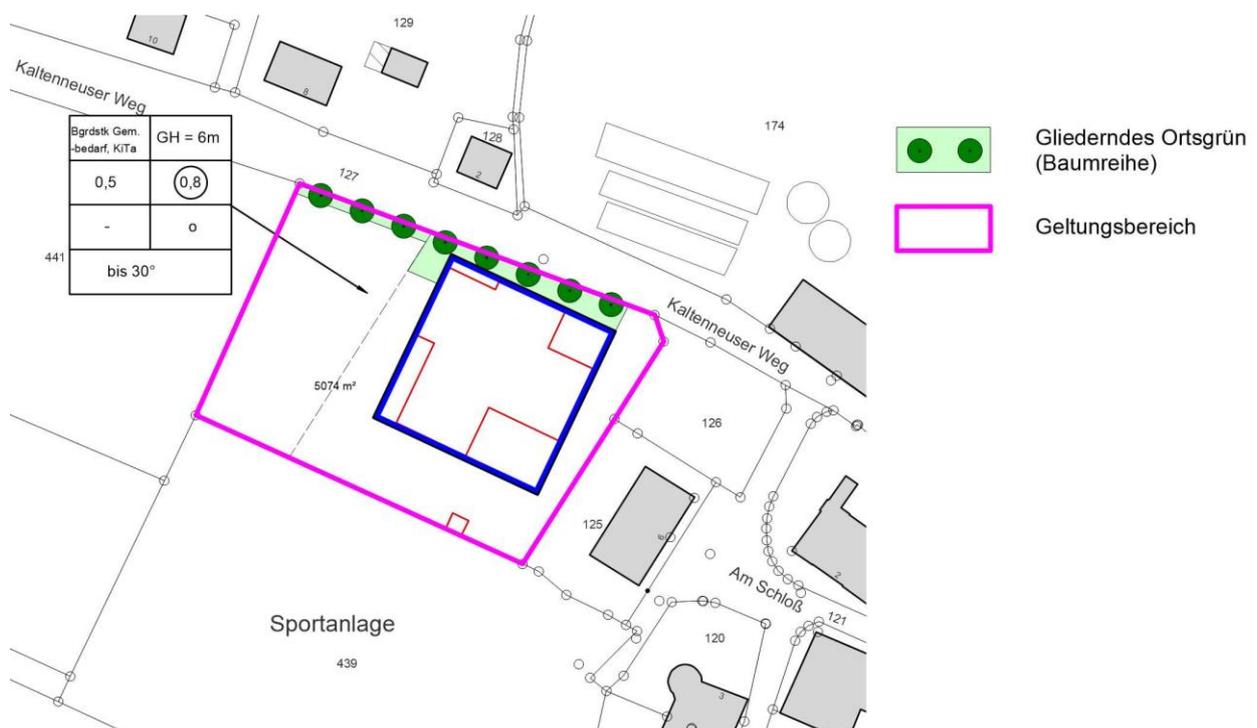


Abb. 4: Übersicht Grünordnung (unmaßstäblich)

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Eingriffsbilanz

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StLMU 1/2003). Das Bauland wird im Geltungsbereich als Baugrundstück Gemeinbedarf / KiTa festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,5. Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt 5074 qm. Die Bilanzfläche beträgt 4724 qm. Nicht bilanziert wird die private Grünfläche mit Baumreihe. (350 qm).

Die Berechnung der Ausgleichsflächen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung
Kategorie I oben - Ackerfläche

Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung
Typ A / Feld A I – Kompensationsfaktor 0,3-0,6)
Gemeinbedarfsfläche / festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,5) - Bilanzfläche 4724 qm

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
 $4724 \text{ qm} \times 0,3 = 1.417,2 \text{ qm}$
Entsprechend der Bilanz ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen von 1417 qm.

Begründung Ausgleichsfaktor

Es erfolgt eine Eingriffsminderung / Vermeidung von Eingriffen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser sowie Landschafts- und Ortsbild (siehe Punkt 4.3.3).

- Naturnahe Gestaltung der Außenanlagen
- Landschaftliche Einbindung
- versickerungsfähige Beläge

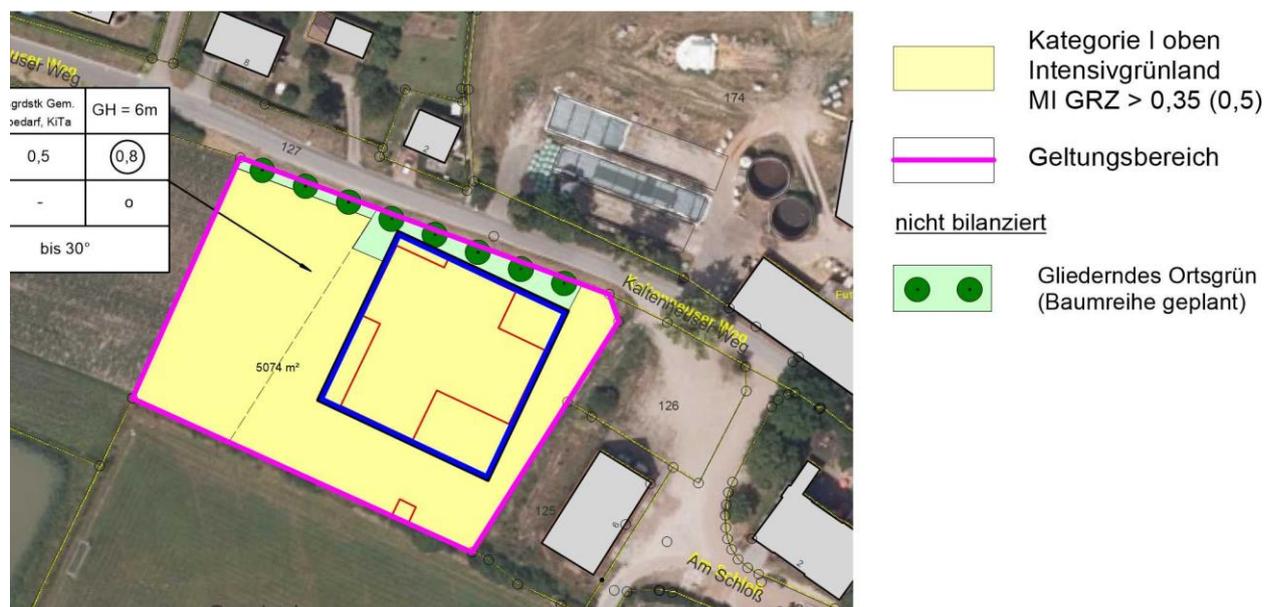


Abb. 5: Übersicht Bilanz (unmaßstäblich) – Kartengrundlage: Bayernatlas

6.2 Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung

Es wird folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:

Lage und Fläche

Die Ausgleichsmaßnahme grenzt südwestlich an den Geltungsbereich an und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 441, Gemarkung Brunn, mit 0,14 ha.

Ausgangszustand

Die Einstufung des Ausgangszustands erfolgt in Kategorie I unten (intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen –Acker). Die Einstufung der Maßnahme erfolgt in Kategorie II oben (Extensivwiese, Obstbaumbestand).

Maßnahmen

- Ansaat einer regionalen Extensiv-Wiesenmischung; Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland".
- extensive Bewirtschaftung der Fläche (keine Düngung)
- Anpflanzung von 8 Obstbäumen (regionale Obstsorten, Hochstamm mind. 14-16 cm Stammumfang, Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken), Pfahlsicherung der gepflanzten Obstbäume.

Pflege

- Obstbäume. Die erforderlichen Erziehungs- und Pflegeschnitte sind je nach Bedarf durchzuführen. Die ersten 5 Jahre ist ein fachgerechter Erziehungsschnitt durchzuführen.
- Mahd der Fläche Ende Juni und Anfang Oktober, Abtransport des Mähgutes. In einem ca. 5 m breiten Streifen zum angrenzenden Weiher hin erfolgt die Mahd alle 1-2 Jahre Anfang Oktober

Bei den Gehölzpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände zu berücksichtigen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

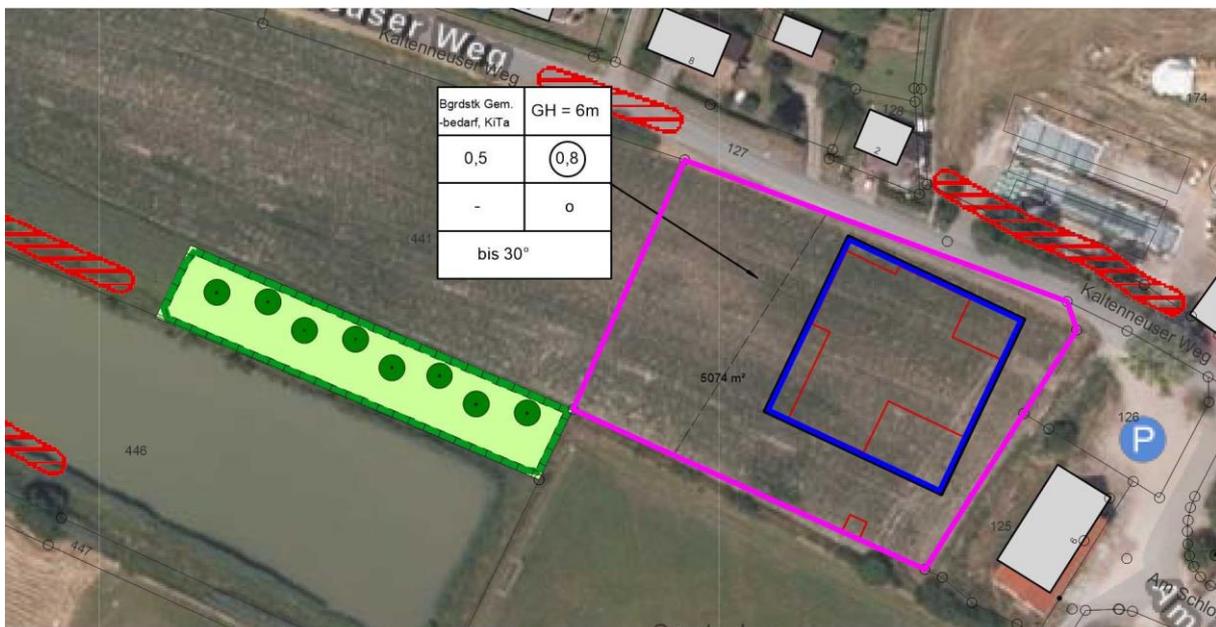


Abb. 6: Übersicht Ausgleichsfläche (unmaßstäblich) – Kartengrundlage: Bayernatlas

6.3 Artenschutz

Der Geltungsbereich umfasst eine Ackerfläche, welche von Bauflächen und einem Sportplatz umgeben ist. Ein Vorkommen gefährdeter Arten ist unwahrscheinlich. Es wurde auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

6.4 Zusammenfassende Beurteilung der Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle fasst die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zusammen.

Schutzgüter	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	Bewertung
Mensch und Gesundheit	Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die öffentliche Erholungsnutzung. Die Vorbelastung beschränkt sich auf die ortsübliche Vorbelastung (landwirtschaftliche Anwesen)	Wesentliche Lärm- oder Schadstoffemissionen sind durch die Bebauung nicht zu erwarten. Die ortsüblichen Immissionsbeeinträchtigungen durch vorhandene landwirtschaftliche Anwesen werden verbleiben.	Keine oder geringe umweltrelevante Auswirkungen
Pflanzen und Tiere	Der Geltungsbereich wird derzeit ausschließlich als Acker genutzt. Westlich angrenzend wetzt sich die Ackerfläche weiter fort. Im Norden grenzt eine Straße (Kaltenhäuser Weg) und Siedlungsflächen. Im Süden befindet sich ein Sportplatz und nach Osten schließt ein Grabenmulde mit einer kleinen Hecke sowie der Schlossbereich von Brun an. Die betroffenen Flächen besitzen geringe Bedeutung für Vegetation und Tierwelt.	Die betroffenen Flächen werden mit einem Kindergartengebäude und die Freiflächen gärtnerisch gestaltet. Die betroffenen Flächen verlieren teilweise ihre Funktionen als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Pflanzen (bestehende geringe Bedeutung). Zur Eingriffsminderung ist eine naturnahe Gestaltung der Freiflächen vorgesehen. Durch die externen Ausgleichsmaßnahmen (extensive Obstwiese) erfolgt eine Verbesserung der Habitat- und Vernetzungsstrukturen im Maßnahmenbereich.	Geringe umweltrelevante Auswirkungen
Boden und Fläche	Der geologische Untergrund ist dem mittleren Keuper zuzuordnen und wird von Blasensandstein gebildet. Als Böden sind Braunerde-Pseudogley aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) ausgebildet.	Es erfolgt eine Bebauung mit mittlerem Versiegelungsgrad. Die befestigten Flächen sollen möglichst wasserdurchlässig befestigt werden, um die Bodenversiegelung zu reduzieren.	Mittlere umweltrelevante Auswirkungen

Wasser	Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Überschwemmungsgebiete sind im Planungsbereich nicht ausgewiesen.	Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Die Beeinträchtigung durch Versiegelung ist als mittel einzustufen. Das anfallende Regenwasser wird im Gelände versickert.	Geringe umweltrelevanten Auswirkungen
Luft und Klima	Das Plangebiet besitzt keine wesentlichen Funktionen für den Luftaustausch und das Klima.	Es erfolgen keine wesentlichen Auswirkungen auf klimatische Funktionen.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen
Landschaft	Das Gebiet wird von einer Ackerfläche am Ortsrand eingenommen und ist landschaftlich nicht strukturiert.	Die Flächen des Geltungsbereiches werden teilweise durch ein Kindergartengebäude mit flachem Dach bebaut. Durch naturnahe Gestaltung der Freiflächen und grünordnerische Maßnahmen (heimische Laubbäume, Obstbäume) und die externen Ausgleichsmaßnahmen (extensive Obstwiese) erfolgt eine Verbesserung der Landschaftsstruktur.	Geringe umweltrelevante Auswirkungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	Es sind unmittelbar angrenzend Baudenkmale (Neues Schloss, Scheune Neues Schloss und Altes Schloss) sowie – etwas weiter entfernt – ein Bodendenkmal im Bereich des Alten Schlosses vorhanden,	Die geplante Kitafläche liegt direkt neben den Baudenkmalen. Hier sind möglicherweise Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen gegeben bzw. die Planungsfläche auf weitere Bodendenkmale zu prüfen. Eine Abstimmung mit der Denkmalbehörde ist erforderlich.	Auswirkungen gegeben

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bereits, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bei der Darstellung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Die für das Vorhaben beschriebenen Wechselwirkungen bewegen sich im Rahmen des „normalen Funktionsgeflechts“.

Auswirkungen auf Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ sowie „Europäischen Vogelschutzgebiete“

Von dem Vorhaben ist kein Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) direkt oder indirekt betroffen.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Beschreibung der verbleibenden, erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die Zuordnung des in der Eingriffsbilanz ermittelte Ausgleichsbedarfs (1417 qm) erfolgt auf einer entsprechenden Teilfläche des Flurstücks 441, Gemarkung Brunn, westlich an den Geltungsbereich angrenzend.

Zusammenfassung

Die Planungsmaßnahme ist mit geringen, in Teilbereichen auch hohen Umweltauswirkungen, verbunden. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und die interne Ausgleichsmaßnahme können diese Auswirkungen weitestgehend vermindert bzw. ausgeglichen werden.

7. Erschließung, Versorgung

Die Zufahrt zum geplanten Gebiet erfolgt über eine Zufahrt über den vorhandenen Parkplatz von der Ortsstraße aus.

Die Abwasserentsorgung erfolgt für das Schmutzwasser über den Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal. Die Entwässerungssatzung der Gemeindewerke des Marktes Emskirchen ist zu beachten.

Unbelastetes Niederschlagswasser/Oberflächenwasser soll möglichst ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden. Retentionszisternen werden empfohlen. Der Überlauf dieser Einrichtungen sollte an das Mischsystem angeschlossen werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung des Ortsteils.

Die Versorgung durch Kommunikationsmedien und Strom erfolgt durch Netzerweiterung über das lokale Ortsnetz. Die Versorgung mit Strom kann nach Netzerweiterung vom bestehenden Versorgungsnetz voraussichtlich sichergestellt werden.

Die Kapazitäten aller Leitungen werden von der Gemeinde im Lauf des Verfahrens geprüft.

8. Mögliche Umweltgefahren

Amtliche Grundwasserstände sind nicht bekannt. Dem Bauherrn wird empfohlen eine Baugrundgutachten zu erstellen.

Auf eventuell erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse wird hingewiesen.

Gegen Überflutungsgefahr durch Starkregen sollten Maßnahmen zur baulichen Vorsorge getroffen werden.

Es liegen keine Hinweise für das Bestehen von Altlasten im Geltungsbereich vor.

9. Städtebauliche Maßzahlen (gerundete Angaben):

Gesamtfläche im Geltungsbereich	5.074 m ²
---------------------------------	----------------------

Planungsstand Entwurf 16.07.2021

.....
STADT & LAND
Matthias Rühl, Herbert Studtrucker
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch

.....
Markt Emskirchen
Sandra Winkelspecht
1. Bürgermeisterin