

Markt Emskirchen, Ortsteil Dürrnbuch

Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 6 „Dürrnbuch Ost Zimmerei“

Begründung, Stand 02.08.2021, Entwurf

1. Allgemein

1.1. Lage des Planbereiches im Gemeindegebiet

Der Ortsteil Dürrnbuch befindet sich ca. 3,5 km südlich des Hauptortes Emskirchen an der Kreisstraße NEA 19, die den Ortsteil von West nach Ost quert. Das Planungsgebiet in Dürrnbuch liegt am Ostrand des Ortsteils.

Die Bundesstraße B8 führt etwa 1,75 km östlich an Dürrnbuch vorbei und ist für die vorliegende Planung nicht relevant.

1.2. Planungsanlass, Planungsziele und Abgrenzung des Planungsgebietes

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung ist die Erweiterung der Bauflächen im Ortsteil Dürrnbuch, um für eine ortsansässige Zimmerei die Erweiterung des Betriebsstandortes zu ermöglichen. Wohnnutzung ist am neuen Standort derzeit nicht vorgesehen.

Planungsziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung und die Errichtung einer Zimmerei mit erforderlichen Nebengebäuden und Lagerflächen zu schaffen. Damit soll auch eine Ortsabrundung mit Ortsrandbildung nach Osten hin entwickelt werden.

Alternative Möglichkeiten die Zimmerei im Ortsteil Dürrnbuch anzusiedeln, sind am erforderlichen Flächenbedarf gescheitert. Im vorliegenden Fall kann die Betriebsentwicklung auf den Flächen der ortsansässigen Familie stattfinden.

Der Markt Emskirchen verfolgt das städteplanerische Ziel – zusätzlich zu Baugebieten im Gebiet des Hauptortes – auch in den Ortsteilen kleinräumig Bauflächen und vor allem auch Arbeitsplätze in den Ortsteilen zu entwickeln.

Dies ist der Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 6. 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 Dürrnbuch eingezogen werden.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 6 „Dürrnbuch Ost Zimmerei“ liegt die Flurnummer 45/1 der Gemarkung Dürrnbuch mit rund 6.270 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 (Wiese, Pferdekoppel).

Östlich des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der im Süden an die vorhandene Ortsstraße anbindet.

An nahezu allen Seiten grenzt die bestehende Bebauung aus landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden und landwirtschaftlichen Anlagen wie Fahrsilos direkt an. Diese Gemengelage ist typisch für ein kleines Dorf und für den ländlichen Bereich.



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

Das Gelände fällt von Süd nach Nord leicht ab.

Die großflächigen Baukörper der Bestandsgebäude prägen den Ortsbereich im Umfeld des Plangebietes.

Eventuelle Planungsrestriktionen (Quelle: Bayernatlas):

Biotope sind nicht direkt betroffen. Einzelne Heckenbiotope befinden sich in einiger Entfernung vom Planungsgebiet am Rand des Ortsteils.

Auch FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind im Umfeld nicht vorhanden.

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.

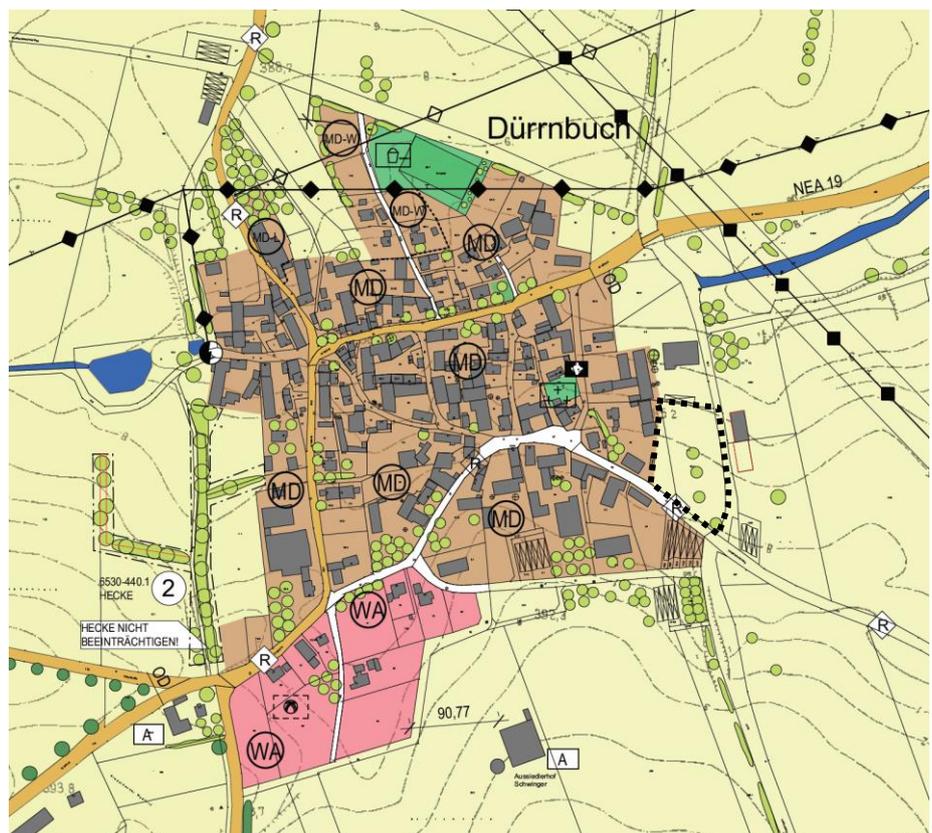
Denkmalgeschützte Objekte, auch Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen. Die vorhandene Kilianskirche (Baudenkmal) mit Friedhof in Dürrnbuch ist vom Planungsgebiet rund 100 m in nordwestlicher Richtung entfernt und vom Planungsbereich aus kaum sichtbar.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die bebauten Bereiche von Dürrnbuch sind als MD (Dorfgebiet) im Plan verzeichnet.

Symbolisch sind Einzelbäume als Bestand dargestellt.

Abb. 2: Auszug FNP/LP, Planungsgebiet, schwarz umrandet, unmaßstäblich. Quelle: Unterlagen Markt Emskirchen



Im südwestlichen Bereich von Dürrnbuch ist ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Einzelne Leitungsführungen verlaufen am Ortsrand (schwarze Rauten, Linien).

Verschiedene Einzelsymbole sind für die vorliegende Planung nicht relevant.

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 Dürrnbuch an. Eine deutlich erkennbare bauliche Vorprägung ist durch den landwirtschaftlichen Gebäudebestand vorhanden. Das Planungsgebiet wird davon fast umschlossen. Es handelt sich im Norden und Osten um Gebäude, die im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung entstanden sind.

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

Eine künftige Bebauung, die sich in Dimension und Gestaltung den vorhandenen Gebäuden annähert, wird das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

Zu b) UVP: Durch die Planung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO mit Ausschlüssen bestimmter Nutzungen wird die Art der angrenzenden baulichen Nutzung nicht verändert oder gestört. Im so strukturierten Gewerbegebiet sind keine Nutzungen zulässig, die eine UVP begründen könnten.

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten. Die geplante Zimmerei wird zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht betrieben.

Kulturgüter sind von der geplanten Nutzung nicht betroffen.

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

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.
- Nutzungsschablone mit Festsetzung des Gebietstyps sowie maximale Firsthöhe, um die Gebäudedimension zu begrenzen, Grundflächenzahl (0,8) und Bauweise.
- Die Dachneigung soll möglichst flach sein, um den Baukörper nicht zu hoch herauszuheben.
- Ortsrandeingrünung entlang der Ost- und Nordseite.

Die einbezogenen Flächen sind durch die Gemengelage der angrenzenden Nutzung (z.B. landwirtschaftliche Nebengebäude, vorhandene Straßen) baulich vorgeprägt, so dass hierfür eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden kann. Ein Gebietstyp wie MD oder MI wird nicht festgesetzt. Die geplante Nutzung als Zimmerei fügt sich in die bestehende Gemengelage ein.

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.

Die Nutzungsschablone regelt die maximale Firsthöhe (sie wird das/die neue(n) Gebäude in ihrer Dimensionierung in das Ortsbild integrieren), die Grundflächenzahl (0,8 um das Grundstück optimal ausnutzen zu können), die Bauweise und die Dachneigung.

Darüber hinaus gibt es einige textliche Festsetzungen:

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

Die Dacheindeckung (Nr. 2) in roten Materialien soll dazu beitragen die neuen Gebäude in das Ortsbild integrieren.

In diesem Sinne ist auch Nr. 3 zu verstehen, dass Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zwar ausdrücklich zulässig sind, eine Aufständigung von solchen Anlagen jedoch nicht zulässig ist.

4.2.2 Hinweise:

Regenwasser/Oberflächenwasser soll möglichst an Ort und Stelle versickert werden. Hierzu wurden Hinweise gegeben.

5. Grünordnung

Folgende grünordnerischen Maßnahmen werden festgesetzt:

Private Grünflächen

Entlang der östlichen und der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Die Fläche ist als Grünland extensiv zu nutzen.

Zu erhaltende Gehölze

Die drei Obst- bzw. Laubbäume an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sind zu erhalten. Sie werden Bestandteil des festgesetzten Ortsgrüns.

Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung im Bereich des Privatgrundstücks

Zur landschaftlichen Einbindung (Ortsgrün) des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot im Bereich des oben genannten Grünstreifens für Einzelbäume am östlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Es sind 20 mittelkronige heimische Laubbäume oder Obstbäume in regionalen Sorten zu pflanzen. Mindestqualität: Laubbaum - Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm; Obstbaum - Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm (siehe Gehölzartenliste im Anhang der Begründung).

Gestaltung des bebauten Grundstücks

Zuwege und Zufahrten sind, soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

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

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

5.1.1 Eingriffsbilanz

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StLMU 1/2003). Das Bauland wird im Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt 6.270 qm. Die Bilanzfläche beträgt 5350 qm. Nicht bilanziert wird der vorgesehene Grünstreifen mit Baumpflanzungen (Ortsrandgrün 920 qm).

Bestandssituation

Der Geltungsbereich wird im nördlichen Teil als Intensivgrünland genutzt. Im südlichen Teil befindet sich eine Pferdeweide. Am östlichen Rand befinden sich drei jüngere Obst- bzw. Laubbäume. Die beiden auf Luftbildern erkennbaren Obstbäume in der Pferdeweide sind nicht mehr vorhanden.

Die Berechnung der Ausgleichsflächen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Kategorie I oben – Intensivgrünland (Teilfläche z.Z. Pferdeweide)

Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung

Typ B / Feld A I – Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6

Gemengelage / festgesetzte GRZ: < 0,35 (0,8 / hoher Versiegelungsgrad) - Bilanzfläche 5350 qm

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

5350 qm x 0,5 = 2675 qm

Entsprechend der Bilanz ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen von 2675 qm.

Begründung Ausgleichsfaktor

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

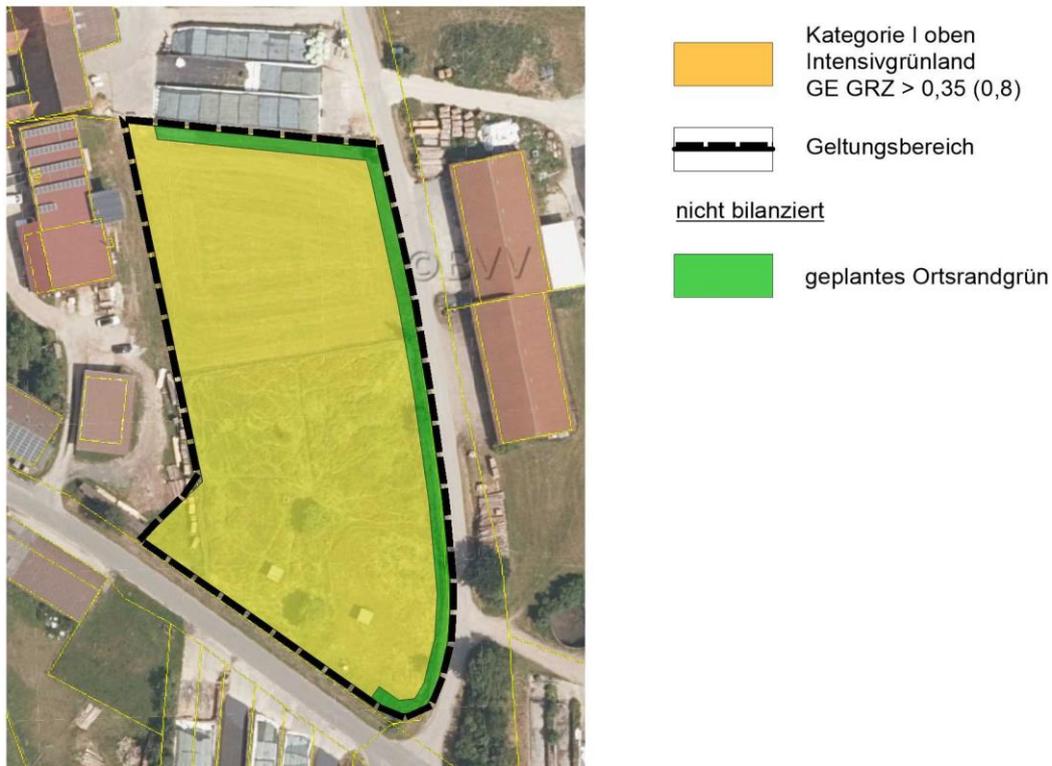


Abb. 3: Übersicht Eingriffsbilanz (unmaßstäblich) – Kartengrundlage Bayernatlas

5.1.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von 2675 qm auf dem Flurstück 557 Gemarkung Dürrnbuch, ca. 1000 m südöstlich des Geltungsbereiches, festgesetzt.

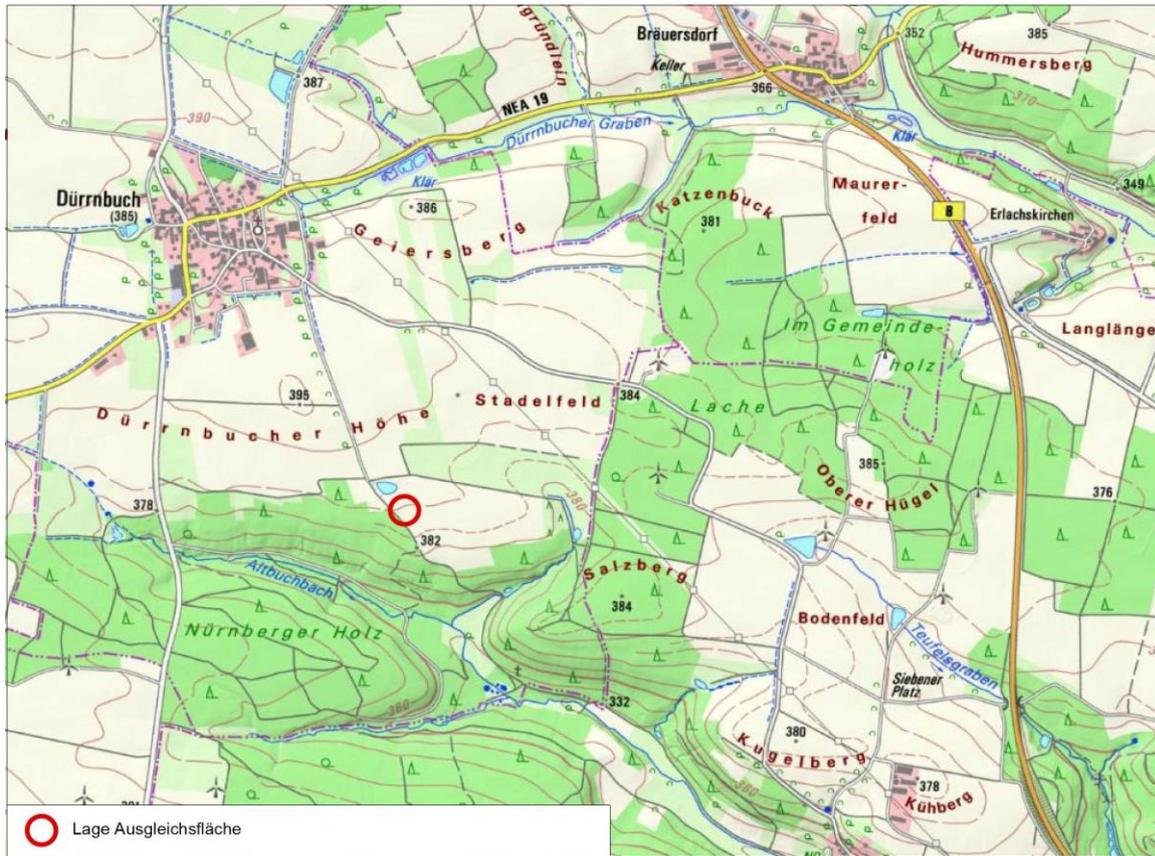


Abb. 4: Übersicht Lage Ausgleichsfläche (unmaßstäblich) – Kartengrundlage Bayernatlas

Ausgleichsfläche - Teilfläche FIST 557

Gemeinde Emskirchen / Gemarkung Dürnbuch

Fläche: 2675 qm

Ausgleichsbedarf: 2675 qm

Bewertung Ausgangszustand

Kategorie I / oberer Wert - Ackerfläche

Entwicklungsziel

Kategorie II / oberer Wert – Hecke, Streuobstbestand

Maßnahmen

- Ansaat einer extensiven Wiesenmischung (Regio-Saatgut der Region 12, Fränkisches Hügelland)
- Anpflanzung von 10 Obstbäumen (regionale Obstsorten, Hochstamm mind. 14-16 cm Stammumfang), Pfahlsicherung der gepflanzten Obstbäume.
- Anlage einer fünfreihigen Hecke aus autochthonen Wildsträuchern (Feldahorn, Hasel, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Wildrose; Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) in Abschnitten zwischen den Obstbaumpflanzungen. Anzahl Pflanzen ca. 200 Sträucher. Pflanzgröße mind. Strauch, zweimal verpflanzt, ohne Ballen 60-100 cm. Pflanzung 5-reihig, Arten in Gruppen von 5-9 Pflanzen, Pflanzabstand 1,25 m, Reihen versetzt. Schutz der Pflanzung durch Wildschutzzäun in der Anwuchsphase.
- keine dauerhafte Einzäunung der Ausgleichsfläche

Pflege

- Heckenpflanzung: Abschnittsweises „Auf den Stocksetzen“ im Zeitraum von 10-15 Jahren.
- Obstbäume: Die erforderlichen Erziehungs- und Pflegeschnitte sind je nach Bedarf durchzuführen. Die ersten 5 Jahre ist ein fachgerechter Erziehungsschnitt durchzuführen.
- Die Bäume und Gehölze sind in den ersten 5 Jahren ausreichend zu wässern. Alle Gehölze sind dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
- Mahd der Obstwiese 2x im Jahr ab Ende Juni und Ende September; alternativ: 1x im Jahr ab Anfang Oktober
- Abtransport des Mähgutes, keine Düngung der Fläche



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

5.1.3 Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen

Folgende Maßnahmen tragen zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft bei:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der privaten Zufahrten und Lagerflächen (Schutzgut Boden und Wasser)
- Erhalt von 3 bestehenden jüngeren Bäumen und Pflanzung von 20 Laub- oder Obstbäumen am östlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches, extensive Nutzung des Grünstreifens. (Schutzgut Tiere / Pflanzen, Landschaftsbild / Ortsbild)

5.1.4 Artenschutzrecht

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bebauung sind keine schützenswerten Tierbestände zu erwarten. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

5.1.5 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 ortsüblichen Vorbelastung (landwirtschaftliche Anwesen).	Wesentliche Lärm- oder Schadstoffemissionen sind durch die Bebauung nicht zu erwarten. Bei den Immissionen sind voraussichtlich keine Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen
Pflanzen und Tiere	Der Geltungsbereich wird derzeit ausschließlich als Intensivgrünland bzw. Pferdeweide genutzt. Die betroffenen Wiesenflächen besitzen geringe Bedeutung für Vegetation und Tierwelt. Gehölzbestände sind innerhalb der Wiesenflächen nicht mehr vorhanden. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich drei jüngere Anpflanzungen (Obst- und Laubbäume).	Die betroffenen Flächen werden zunächst im nördlichen Teil mit einer Halle bebaut und weitgehend versiegelt. Der südliche Bereich ist als spätere Erweiterungsflächen vorgesehen. Die betroffenen Flächen verlieren ihre Funktionen als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Pflanzen (bestehende geringe Bedeutung). Zur Eingriffsminderung ist am östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes eine Obstbaumreihe vorgesehen. Durch die externen Ausgleichsmaßnahmen (extensive Obstwiese, Heckenpflanzung) erfolgt eine Verbesserung der Habitat- und Vernetzungsstrukturen im Maßnahmenbereich.	Geringe umweltrelevante Auswirkungen
Boden und Fläche	Der geologische Untergrund wird von Coburger Sandstein mit bereichsweisen Letteneinlagerungen gebildet. Als Böden sind Braunerde-Pseudogley aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) vorhanden.	Es erfolgt eine Hallenbebauung mit hohem Versiegelungsgrad. Die Zufahrten und Lagerflächen sollen möglichst wasserdurchlässig befestigt werden, um die Bodenversiegelung zu reduzieren.	Mittlere bis hohe 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 bis hoch einzustufen. Das anfallende Regenwasser wird im Gelände versickert.	Geringe umweltrelevante 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 Wiesenflächen am Ortsrand eingenommen und ist landschaftlich gering strukturiert.	Die Flächen des Geltungsbereiches werden teilweise durch eine Gewerhalle bebaut, Erweiterungsflächen sind vorgesehen.. Durch grünordnerische Maßnahmen (Obstbaumreihe) und die ex-	Geringe umweltrelevante Auswirkungen

		ternen Ausgleichsmaßnahmen (extensive Obstwiese, Heckenpflanzung) erfolgt eine Verbesserung der Landschaftsstruktur.	
Kultur- und sonstige Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.	Umweltbezogene Auswirkungen auf werden durch die Planung nicht hervorgerufen.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen

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 (2675 qm) erfolgt auf einer entsprechenden Teilfläche des Flurstücks 557, Gemarkung Dürrnbuch, ca. 1000 m südöstlich des Geltungsbereiches.

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.

6. Erschließung, Versorgung

Die Zufahrt zum geplanten Gebiet erfolgt über eine direkte Zufahrt von der Ortsstraße.

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.

7. 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.

8. Städtebauliche Maßzahlen (gerundete Angaben):

Gesamtfläche im Geltungsbereich	6.270 m ²
---------------------------------	----------------------

Planungsstand Entwurf 02.08.2021

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

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