

Marktgemeinde Emskirchen

Landkreis Neustadt / Aisch – Bad Windsheim

Erlanger Straße 2

91448 Markt Emskirchen



Beschlussfassung

**Einbeziehungssatzung §34 BauGB
mit integriertem Grünordnungsplan**

Fl. – Nr.: 379

Ortsteil Bottenbach

Gemarkung Rennhofen

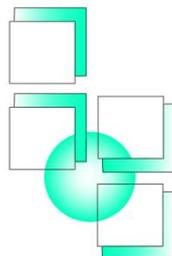
25.05.2023

Aufgestellt von:
Ingenieurbüro
Hans Eichler
Beratender Ingenieur
Lange Str. 7

91086 Aurachtal / Münchaurach

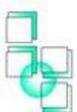
Tel. 09132/63632, Fax 09132/63642

Mail: info@eichler-ingenieure.de



Inhaltsverzeichnis

A) Allgemeines.....	3
1. Lage des Planbereiches im Gemeindegebiet.....	3
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziel.....	3
B) Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche.....	3
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen.....	3
2. Verkehr.....	3
C) Rechtliche Grundlagen.....	4
1. Ziele der Raumordnung.....	4
2. Flächennutzungsplan.....	4
3. Derzeitige Planungsrechtliche Situation.....	5
4. Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 (5) BauGB.....	5
D) Festlegung der Grenzen des Bebauungszusammenhanges.....	6
1. Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB.....	6
E) Ergänzende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung.....	7
1. Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der Baulichen Nutzung und Bauweise.....	7
2. Gestalterische Festsetzungen.....	8
3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	8
F) Hinweise.....	14
G) Erschließung.....	16
H) Kosten.....	17
I) Sonstige wesentliche Auswirkung der Planung.....	17



A) Allgemeines

1. Lage des Planbereiches im Gemeindegebiet

Der Ortsteil Bottenbach befindet sich ca. 5 km westlich der Marktgemeinde Emskirchen und 8 km südöstlich der Kreisstadt Neustadt an der Aisch. Die Einbeziehungssatzung schließt die Bebauung von Bottenbach im Südosten, mit einer Gesamtfläche von etwa 0,18 ha inkl. einer Ausgleichfläche von etwa 0,07 ha, ein. Der genaue Geltungsbereich der Satzungen ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) umfasst das Flst. Nr. 379 Gemarkung Rennhofen in Teilen. Die im Geltungsbereich festgesetzte Ausgleichsfläche ist Teil des Flst. Nr. 379, Gemarkung Rennhofen.

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziel

Die Einbeziehungssatzung soll auf unkompliziertem Wege in moderatem Umfang Bauflächen bereitstellen, so dass noch eine maßvolle Entwicklungsmöglichkeit des Ortsteiles stattfinden kann. Zu diesem Zweck wird eine kleinere Außenbereichsfläche, die durch die umgebende Bebauung geprägt ist, durch eine entsprechende Satzung überplant. Um hinsichtlich der hier zulässigen Bebauung positiv steuernd einzugreifen, wird die überbaubare Grundstücksfläche ebenso festgelegt, wie die Maßnahmen, die zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen sind.

B) Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Der Ortsteil Bottenbach ist aus einer dörflichen Siedlung entstanden. In der Ortsmitte ist noch das historische Gepräge der landwirtschaftlichen Ansiedlung aus Höfen erkennbar. Im Nordosten und Südosten sind im letzten Drittel des vergangenen Jahrhunderts Wohngebietsflächen entstanden. Im Ort ist aktuell noch eine Landwirtschaft vorhanden.

2. Verkehr

Der Ortsteil Bottenbach liegt an einer Gemeindeverbindungsstraße, die von Emskirchen nach Rennhofen führt. Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

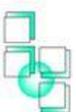




Bild: Ortseinfahrt Ansicht aus südwestlicher Richtung

C) Rechtliche Grundlagen

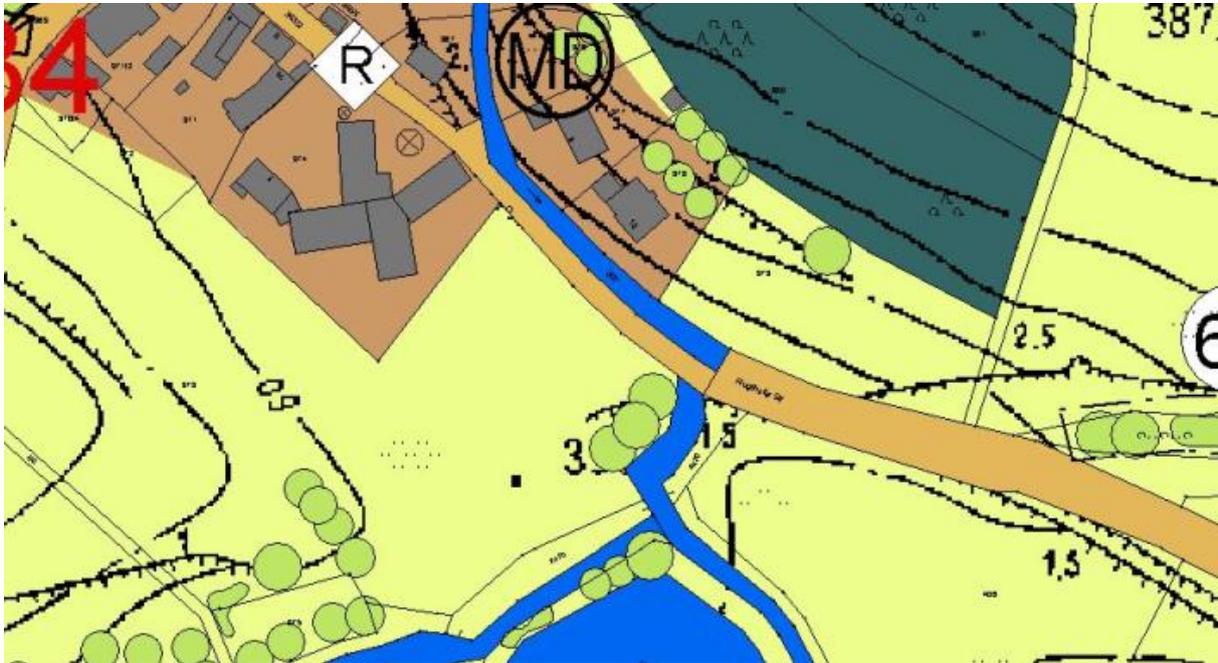
1. Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan der Planungsregion Westmittelfranken bezeichnet das Gebiet in dem sich Bottenbach befindet, als „ländlichen Teilraum“ dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Es wird dargestellt, dass eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vorliegt. Um die Ortschaft herum befinden sich Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, die durch die untere Naturschutzbehörde durch Verordnungen, festgesetzt worden sind. Der Naturpark Frankenhöhe beginnt ca. 1 km südlich des Ortsteils Bottenbach.

2. Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt den Ortsteil Bottenbach als Dorfgebiet dar. Rings um die Ortschaft herum sind Flächen für die Landwirtschaft (Acker und Grünland), inklusive Hecken und Einzelbäumen, sowie Waldflächen dargestellt.

Die Baufläche der Einbeziehungssatzung und die Ausgleichsfläche sind aktuell als Fläche für die Landwirtschaft (intensiv genutztes Grünland) dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Nachgang durch eine Fortschreibung anzupassen.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

3. Derzeitige Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich stellt der Ort Bottenbach einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit eigenem Gewicht im Sinne des § 34 BauGB dar. Ein Bebauungsplan oder Satzungen nach § 34 (4) und 35 (6) BauGB wurden für den aktuell überplanten Bereich noch nicht aufgestellt. Somit richtet sich die derzeitige Zulässigkeit von Bauvorhaben im Ortsbereich derzeit teilweise nach § 34 BauGB. Jenseits der Ortslage ist § 35 BauGB einschlägig.

4. Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 (5) BauGB

Voraussetzung zur Aufstellung 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 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.

Bezüglich a), der geordneten städtebaulichen Entwicklung, ist anzumerken, dass die Einbeziehungssatzung eine kleinere Fläche umfasst, die derzeit im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Da es sich lediglich um eine kleine Fläche handelt, die durch die angrenzende Bebauung geprägt ist und als Instrument zur Überplanung eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB vorgesehen ist, stellt dies keinen Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dar. Der Flächennutzungsplan muss im Rahmen einer Fortschreibung angepasst werden.

Lärmbelästigungen sind durch die ca. 2 km entfernte Bundesstraße B8 nicht zu erwarten.

Weitere öffentliche Belange die von städtebaulicher Relevanz sind und der Planung entgegenstehen könnten, (z.B. Hochwasserschutz, Altlasten, Immissionsschutz,) sind nicht bekannt.

Zu b) ist anzumerken, dass durch die Planung nicht die Art der baulichen Nutzung angetastet wird. Derzeit liegt ein faktisches „Dorfgebiet“ vor. Nach § 34 (2) BauGB sind dementsprechend auch nur Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zulässig, so dass keine Bauvorhaben in Betracht kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Zu c) ist festzustellen, dass durch die Planung keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegt oder zu erwarten ist.

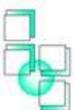
Fazit: Die Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind für die vorliegende Planung gegeben.

D) Festlegung der Grenzen des Bebauungszusammenhanges

1. Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, wird eine kleine Fläche mit einer Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB mit einbezogen. Es handelt sich dabei um den Zufahrtsbereich.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (gemäß §9 (7) BauGB) umfasst das Flst. Nr. 379 Gemarkung Rennhofen in Teilen. Die mit Geltungsbereich festgesetzte Ausgleichsfläche ist Teil des Flst. Nr. 379, Gemarkung Rennhofen.



Die einbezogene Fläche ist durch die westlich angrenzende Bebauung entsprechend vorgeprägt, so dass hierfür eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden kann.



Bild: Blick auf die zu bebauende Grundstücksfläche

E) Ergänzende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung

1. Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der Baulichen Nutzung und Bauweise

Da sich die Bebauung im Ortsteil Bottenbach in der näheren Umgebung zum Plangebiet sehr heterogen gestaltet und somit auch der grundsätzliche Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB, ist es notwendig, bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung Beschränkungen vorzunehmen. Andernfalls wären Vorhaben mit einer GRZ von annähernd 0,5-0,6 zulässig, da sich im Ortsteil entsprechende Vorbilder finden lassen. Ein solcher Grad der Versiegelung ist jedoch vor allem am Ortsrand von Nachteil, passt sich nicht in das Landschaftsbild ein und entspricht nicht den Vorgaben des § 1a (2) und (3) BauGB (schonender Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich von

Eingriffen in Natur und Landschaft). Aus diesem Grunde wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festlegung von Baugrenzen und die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 in der Einbeziehungssatzung reglementiert. Hauptgebäude Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Kleinere Nebenanlagen, wie Gerätehäuschen, Volieren, Gehege, Ställe und Zwinger, können jedoch auch außerhalb von Baugrenzen errichtet werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet festgesetzt und richtet sich damit nach §§ 34 oder 35 BauGB. Um die Höhe der baulichen Anlagen am Ortsrand zu reglementieren wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 (II) begrenzt.

Die Firsthöhe der im Geltungsbereich zu errichtenden Gebäude dürfen die bereits vorhandenen Wohngebäude nicht überragen.

2. Gestalterische Festsetzungen

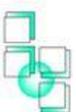
Um das Orts- und Landschaftsbild durch die im Plangebiet möglichen Gebäude nicht negativ zu beeinflussen, werden in der Satzung einzelne Gestalterische Festsetzungen getroffen. Zum einen wird die die maximale Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Maß von 100 cm begrenzt und zum anderen wird festgelegt, dass für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig sind. Für untergeordnete Gebäude werden auch Flachdächer zugelassen. Dies entspricht dem in der Umgebung vorhandenen Bautenbestand. Die zulässige Dachneigung wird mit 15° - 65° festgesetzt.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ermittlung der Ausgleichmaßnahmen erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“.

Durch die Einbeziehungssatzung werden ca. **1.835 m²** (exklusive Ausgleichsflächen) überplant. Der Eingriff erfolgt auf einer Teilfläche von 1770 m² des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 379, Gemarkung Rennhofen, sowie der Zufahrt von 65 m² auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 394, Gemarkung Rennhofen.

Die Ergänzungsfläche umfasst einen ca. **1770 m²** großen Einzugsbereich, das Baufeld umfasst eine Größe von 12,00 x 26,00 Metern. Haupt- und Nebengebäude werden nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen um den Eingriff besser steuern zu können. Bei einer GRZ von 0,30 (Typ B) besteht aufgrund der Festsetzungen die Möglichkeit in



Summe 531 m² auf diesen Grundstücken zu überbauen.

Die Fläche der Einbeziehungssatzung (1.835 m²) hat nur einen relativ geringen ökologischen Wert (Intensiv genutztes Grünland). Da die GRZ geringer als 0,35 ist, wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 gewählt (Kat. I, Gebiete mit geringerer Bedeutung).

Maßnahmen zur Minderung des Ausgleichsfaktors von 0,5 auf 0,4 sind:

Schutzgut Wasser:

- Rückhaltung des Oberflächenwassers mit geeignetem Konzept
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Wege

=> Minimierung um 0,05

Maßnahmen der Grünordnung:

- Erhalt aller Gehölze, insbesondere des Walnussbaumes
- Sicherung der Gehölze nach RAS-LP 4 / DIN 18920

=> Minimierung um 0,05

Verbleibender Ausgleichsfaktor: 0,4

Auszugleichende Fläche: $A/E = 1.835,00 \text{ m}^2 * 0,4 = 708,00 \text{ m}^2$.

Die Anlegung der A/E Fläche ist spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten der Satzung anzulegen und dem zuständigen Landratsamt zu melden.

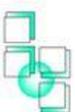
Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen.

Einfriedungen sind unzulässig.

Der Erhalt der bestehenden Gehölzer, insbesondere des Walnussbaumes, sowie die Sicherung der Gehölzer nach RSA-LP 4 / DIN 18920, ist zu gewährleisten.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der oben genannten Eingriffe in Natur und Landschaft, gem. § 1a (3) BauGB wird eine Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 379, Gmkg. Rennhofen von etwa 743 m² (= 13,50 m x 55,00 m) festgesetzt.

Auf dieser Fläche wird als Ausgleich festgesetzt, dass auf der Pflanzfläche hochstämmige, heimische Obstbäume, 2xv, StU 10-12 cm, mit einer Pfahlsicherung



und einem Abstand von ca. 10 m zwischen den einzelnen Bäumen zu pflanzen sind. Die Wiese unterhalb der Obstbäume ist mit autochtonem, regionalem Saatgut anzusäen. Der für die Bepflanzung reservierte Bereich hat eine Fläche von ca. **743 m²** und darf nicht versiegelt werden.

Die Ausgleichsflächen dürfen weder gedüngt noch mit Pflanzenschutzmitteln gespritzt werden. Es wird eine zweifache Mahd pro Jahr (mit abfahren des Mähgutes) festgesetzt um eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln die aufgrund Ihrer Beschaffenheit (hoher Blühanteil) Lebensraum für eine Vielzahl von seltenen Tieren und Pflanzen darstellen kann. Die erste Mahd wird jeweils erst ab Mitte Juli zugelassen um den Kräutern und Blumen die Möglichkeit zur Entwicklung von Samen zu geben und um für Insekten genügend Blüten zu erhalten. Die erforderlichen Erziehungs- und Pflegeschnitte der Obstbäume sind je nach Bedarf durchzuführen. Die ersten 5 Jahre ist ein fachgerechter Erziehungschnitt durchzuführen. Zudem sind die Bäume die ersten 5 Jahre ausreichend zu wässern. Danach sind die Bäume durch fachgerechte, regelmäßige Pflegeschnitte zu erhalten.



Übersicht über die Bewertung der Bedeutung des Plangebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild westlich Flst. Nr. 379 Einbeziehungsfläche / östlich Flst. Nr. 379 Ausgleichsfläche



Bestehender
Walnussbaum

Bild: bestehendes intensiv genutztes Grünland

Eingriff in den Bestand:



Legende nach Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitung"

Gesamtfläche 1835 m², davon



Eingriff Grünland, intensiv genutzt: 1835 m²



Eingriffsschwere Typ B: geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem
Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft"

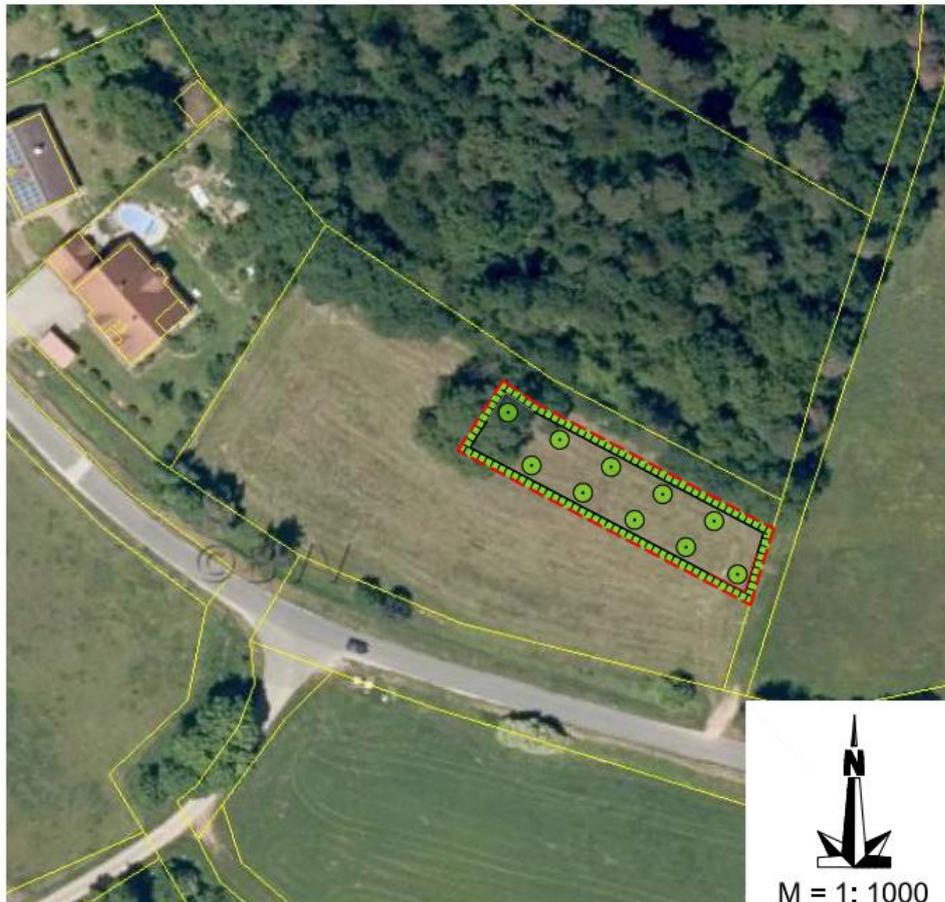
Ermittlung des Ausgleichs

Grünland, intensive Nutzung:
Gebietskategorie A: $1835 \text{ m}^2 \times 0,4 = 708 \text{ m}^2$

Ausgleichsfläche: Fl.-Nr.: 379, Gemarkung: Rennhofen

Ausgangszustand: Intensiv genutztes Grünland
Zielzustand: Streuobstwiese
Fläche laut Lageplan: 743 m²

Benötigte Ausgleichsfläche:



Ausgleichsfläche: Fl.-Nr.: 379, Gemarkung: Rennhofen

Ausgangszustand: Intensiv genutztes Grünland

Zielzustand: Streuobstwiese

Fläche laut Lageplan: 743 m²

Maßnahmen:

- Es wird eine Streuobstwiese mit regionalen Obsthochstämmen gepflanzt.
- Arten siehe "Sortimentsliste für Streuobstwiesen" vom Landschaftspflegeverband NEA
- Qualität: 2vx, StU 10 - 12 cm
- Pfahlsicherung
- Pflanzabstand mindestens 10 Meter
- ersten 5 Jahre: fachgerechter Pflegeschnitt und ausreichende Bewässerung
- autochtones, regionales Saatgut ansäen
- Erhalt der Grünlandnutzung: 2 - malige Mahd ab 15. Juli
- Verzicht auf Düngereintrag und Pflanzenschutzmittel

Durch das Sachgebiet 43 sowie durch eine vorgezogene Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege, mit dem Aktenzeichen 43-6026-B-2019-72 vom 18.12.2019, über die Eingriffsregelung, ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung nicht zwingend notwendig.

F) Hinweise

Im südwestlichen Bereich des Grundstücks können Überflutungen des Grundstückes auftreten. Gemäß § 77 Wasserhaushaltsgesetz sind Überflutungsflächen in ihrer Funktion zu erhalten. Aus diesem Grund ist in Bachnähe (Abstand von 5 m zur südlichen Grundstücksgrenze) das Erhöhen und Vertiefen der Geländeoberfläche zu unterlassen. Zudem ist infolge des Bayerischen Naturschutzgesetzes Artikel 16 dieser Bereich gewässerrandstreifenpflichtig und somit ist eine acker- oder gartenbauliche Nutzung sowie eine Bebauung verboten.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (Starkregen) darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG). Zudem sind zum Schutz vor eindringendem Wasser aus der Kanalisation in tieferliegenden Räumen und Kellergeschosse geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen.

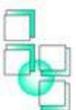
Für die Ableitung von Grundwasser (auch temporär im Rahmen einer Baumaßnahme) wird eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt. Diese ist beim Landratsamt zu beantragen. Verschmutzungen des Grundwassers bzw. des Flugsbaches aufgrund von Bau- und Erdarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Die Bauwerke sind gegen Schicht- und oberflächlich abfließendes Wasser abzusichern. Zudem ist auf die Errichtung von Steingärten zu verzichten, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG im Trennsystem abzuleiten.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich, wenn nicht die Bagatellgrenzen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENKW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) oder TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) unterschritten werden.

Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der Technischen Regelwerke DWA-A 102, DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen.



Baumfällarbeiten im Geltungsbereich der Satzung sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen (also nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September).

Bei allen Pflanzungen sind auch die Regelungen des bayerischen Nachbarrechts (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) Fundstelle: BayRS IV, S. 571), vor allem hinsichtlich der notwendigen Pflanzabstände zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Zudem ist zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen", ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Bei allen Bauausführungen möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 (1) und (2) BayDSchG.

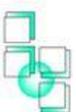
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Aktuell sind im Geltungsbereich keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a. d. Aisch als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigt.



(Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die oberste Bodenschicht ist wieder zum Zweck als Mutterboden zu verwenden (vgl. § 202 BauGB). Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllen von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 (1997), Arbeitshilfe „Umgang mit Bodenmaterial“ sowie die Deponieverordnung) maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen, sollte die anzubringende Außenbeleuchtung bestimmte Kriterien erfüllen. Die Farbtemperatur sollte 2.700 K nicht überschreiten, die Lampengehäuse sollten geschlossen sein und die Abstrahlung nach unten gerichtet werden. Nächtliche Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, wo möglich sollen Bewegungsmelder eingesetzt werden.

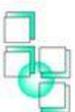
Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen.

Um die Durchgängigkeit des Ortsrandes für Kleintiere zu gewährleisten, müssen sofern Zäune errichtet werden diese ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm ausgeführt werden.

Sämtliche Baumaßnahmen sollen rechtzeitig (mindestens 3 Monate vorher) mit den relevanten Versorgungsträgern für Wasser, Abwasser, Strom sowie Telekommunikation abgestimmt werden, um notwendige Erschließungsmaßnahmen entsprechend koordinieren zu können.

G) Erschließung

Die in der Einbeziehungssatzung bezeichnete Fläche befindet sich direkt an der südöstlich liegenden Ortsstraße. Eine Wasserver- und Abwasserentsorgung, sind im Ortsteil Bottenbach vorhanden und ein Anschluss der überplanten Bauflächen ist möglich. Der öffentliche Schmutzwasserkanal liegt im südlichen Bereich des Baugrundstückes auf Fl.Nr. 307 und 394, Gemarkung Rennhofen. Die Wasserversorgung erfolgt mit vorheriger Absprache mit den Gemeindewerken Emskirchen über den Wasserhausanschluss der Pumpstation Bottenbach. Zurzeit kann



auf Grund des Versorgungsdrucks und der Dimensionierung der Leitung jedoch nur ein Wohngebäude, nach den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung, angeschlossen werden. Die Rückhaltung des Oberflächenwassers ist durch ein geeignetes Konzept zu realisieren, z.B. Zisterne, Retentionszisterne oder Regenauffangbecken. Bei der Ableitung des Niederschlagswassers in den südlich gelegenen Graben wird eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt, siehe Hinweise. Die Löschwasserversorgung für das Grundstück, wird über den nächstliegenden Unterflurhydranten der Ortsstraße sichergestellt. Der Hydrant bietet eine ausreichende Löschwassermenge. Die Entfernung zum Geltungsbereich beträgt ca. 65 Meter.

H) Kosten

Der Marktgemeinde, Markt Emskirchen, entstehen durch die Aufstellung dieser Satzung (abgesehen von den Kosten für die Verwaltung) keine Kosten.

Die Kosten für die Erschließung des Grundstückes Flst. Nr. 379 werden über einen Erschließungsvertrag auf den Bauwerber übertragen.

Eine evtl. notwendige Straßenbeleuchtung ist auf Kosten des Bauwerbers zu erstellen.

Die Kosten für die Bereitstellung und Herstellung der Ausgleichsflächen werden über einen städtebaulichen Vertrag auf den Bauwerber übertragen.

I) Sonstige wesentliche Auswirkung der Planung

Durch die Einbeziehungssatzung werden vorgeprägte Flächen, unter sinnvollen Auflagen, mit Baurecht versehen um der Ortschaft noch einen moderaten Entwicklungsspielraum zu geben.

Dadurch, dass die Bebaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit entsprechenden Festsetzungen zum Ausgleich versehen ist, halten sich die Eingriffe in Natur und Landschaft in einem verträglichen Rahmen.

Weitere Konfliktpotenziale sind nicht bekannt.

Markt Emskirchen, den

Sandra Winkelspecht
(Erste Bürgermeisterin)

