

## **Markt Emskirchen, Ortsteil Pirkach**

### **Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9 „Pirkach West“**

Begründung, Fertigung Stand 24.03.2023

#### **1. Allgemein**

##### **1.1. Lage des Planbereiches im Gemeindegebiet**

Der Ortsteil Pirkach befindet sich ca. 5,5 km südöstlich des Hauptortes Emskirchen an der Kreisstraße NEA 8, die den Ortsteil von West nach Ost quert.

Das Planungsgebiet für diese Einziehungssatzung in Pirkach liegt am Westrand des Ortsteils.



Abb. 1: Lage des Planungsgebietes, rot gestrichelt umkreist  
Luftbildaufnahme aus dem Bayernatlas, 2022, ohne Maßstab

##### **1.2. Planungsanlass, Planungsziele und Abgrenzung des Planungsgebietes**

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung ist die Erweiterung der Bauflächen im Ortsteil Pirkach, um einer ortsansässigen Familie den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage zu ermöglichen. Damit soll auch eine Ortsabrundung mit Ortsrandbildung nach Süden hin entwickelt werden.

Alternative Möglichkeiten das Wohnhaus an anderer Stelle im Ortsteil Pirkach unterzubringen, sind daran gescheitert, dass keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall kann das Wohnhaus mit Garage auf den eigenen Flächen der ortsansässigen Familie errichtet werden.

Der Markt Emskirchen verfolgt das städteplanerische Ziel – zusätzlich zu Baugebieten im Gebiet des Hauptortes – auch in den Ortsteilen kleinräumig Wohnbauflächen zu entwickeln und die Bevölkerungsbilanz zu verbessern.

Dies ist der Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9. Um hinsichtlich der zulässigen Bebauung positiv steuernd einzugreifen, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen sowie einzelne bauliche und grünordnerische Vorgaben festgelegt werden, die für den Klimaschutz und 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 Pirkach eingezogen werden.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9 „Pirkach West“ liegen Teilflächen aus der Flurnummer 198 der Gemarkung Pirkach mit rund 1.480 m<sup>2</sup>, wobei ein nicht unerheblicher Teil der Fläche Zufahrt ist. 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 Gartenfläche (Wiese, Hecke) und bereits bestehende Zufahrt zu einer Lagerhalle im südlichen Teil des Grundstücks.

Das überplante Grundstück grenzt im Norden an die vorhandene Kreisstraße NEA 8 an.

Östlich und nördlich grenzt die bestehende Bebauung an. Im Süden öffnet sich die freie Landschaft. Westlich befindet sich ein größeres, gärtnerisch genutztes Privatgrundstück mit Wiesen und Einzelbäumen sowie Hecken. Die überplante Fläche ist daher gut eingegrünt und in den Bestand integriert.

Die lockere Eingrünung und der eher lockere Bestand an Wohnhäusern und Nebengebäuden ist typisch für einen ländlichen Bereich am Ortsrand.



Abb. 2: Planungsgebiet, weiß umrandet, unmaßstäblich.  
Quelle: Bayernatlas, Oktober 2022

Das Gelände fällt von Süd nach Nord zunächst leicht ab, ab etwa 15 m südlich der Scheune wird die Geländeneigung steiler.

Eventuelle Planungsrestriktionen (Quelle: Bayernatlas):

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Landschaftsbestandteile (§ 30 Abs. 2 BNatSchG u. Art. 16 BayNatSchG) sind nicht betroffen.

Biotop- sind nicht betroffen. Einzelne Heckenbiotop- befinden sich in etwa 150 m Entfernung südlich des Planungsgebiets am gegenüberliegenden Rand des kleinen Tälchens.

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

Aufgrund der Lage des Vorhabens und der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung (Lagerhalle) und die bisherige gärtnerische Nutzung werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte nach §44 BNatSchG erwartet.

Das Planungsgebiet zählt aufgrund der Hanglage nicht zu einem Überschwemmungsgebiet oder zu einer Hochwassergefahrenfläche.  
Auch wassersensible Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.



Einzelne Leitungsführungen verlaufen südlich bzw. westlich des Planungsgebietes (schwarze Rauten, Linien).

Verschiedene andere 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 liegt innerhalb eines im FNP dargestellten Allgemeinen Wohngebiets (WA) und schließt unmittelbar an den bebauten Bestand im Ortsteil Pirkach an. Eine deutlich erkennbare bauliche Vorprägung ist durch den Gebäudebestand und die Gärten im Norden und Osten gegeben. Das Planungsgebiet ist darin gut integriert.

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 wird die Art der angrenzenden baulichen Nutzungen fortgeführt (Gemengelage, wie sie in einem Dorf üblich ist), also nicht verändert oder gestört. Im Allgemeinen Wohngebiet sind keine Nutzungen zulässig, die eine UVP begründen könnten.

Zu c) Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege: Aufgrund der bisherigen Nutzung als Gartenfläche konnten sich im Plangebiet keine schützenswerten Tierbestände entwickeln.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen sind durch ein Wohnhaus mit einem Nebengebäude nicht zu erwarten.

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 Baugebietstyp (WA), Festsetzung maximaler Geschosßanzahl (II), um die Gebäudedimension zu begrenzen, Grundflächenzahl (0,4), Geschosßflächenanzahl (0,6) und Bauweise (Einzelhaus).
- Die Dachformen orientieren sich am umliegenden Bestand. Die Dachneigung soll möglichst hoch sein, um den Baukörper in die umgebende Bebauung integrieren zu können.
- Ortsrandeingrünung entlang der Südseite.
- Zur Sicherung der Zufahrt ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das sich bis zur Kreisstraße erstreckt.

Die einbezogenen Flächen sind durch die angrenzenden Nutzungen (z.B. Lagergebäude, Wohnhäuser, Gärten) baulich vorgeprägt, so dass hierfür eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden kann.

### **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 den Gebietstyp (WA), um die umliegenden Nutzungen nicht zu beeinträchtigen, die maximale Anzahl der Geschosse (sie wird das neue Wohnhaus in seiner Dimensionierung in das Ortsbild integrieren), die Grundflächenzahl (0,4 um das Grundstück gut ausnutzen zu können, aber um auch ausreichend Grünflächen zu belassen), Geschosßflächenanzahl (0,6), die Bauweise, die Dachformen und die maximale Dachneigung.

Darüber hinaus gibt es einige textliche Festsetzungen:

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

Die Dacheindeckung (Nr. 2) in roten bis grauen Materialien soll dazu beitragen die neuen Gebäude in das Ortsbild integrieren. Gleichzeitig sollen damit zu dunkle Dachfarben vermieden werden, um die Aufheizung im Sommer zu verringern.

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.

Festsetzung Nr. 4: Regenwasser/Oberflächenwasser soll möglichst an Ort und Stelle verbraucht oder versickert werden. Über eine Retentionszisterne wird der Oberflächenwasserabfluss gedrosselt und ein Teil des Wassers zur örtlichen Verwendung gespeichert. Die Kläranlage und die Leitungen werden damit wirksam entlastet.

Festsetzung Nr. 5 beachtet die Starkregenvorsorge und vermeidet bei sachgemäßer Ausführung spätere bauliche Schäden. Auf den „Leitfaden Starkregen“ bzw. die „Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ wird ergänzend hingewiesen.

## 5. Grünordnung

### 5.1 Eingriffsbilanz Flurstück 198 (TF)

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StLMU 1/2003). Das Bauland dient der Wohnnutzung Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 1480 qm. Die Bilanzfläche die Eingriffsbewertung beträgt 1160 qm.

#### Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Kategorie II unten: 80 qm

Brachfläche > 5 Jahre

Kategorie I oben: 1080 qm

Intensivgrünland, 3 junge Obstbäume, Hecke vorwiegend aus Ziergehölzen, Holzlagerflächen

Die bestehende Zufahrt (220 qm) wurde nicht in die Bilanzierung mit einbezogen.

#### Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung

Kategorie II unten - Typ A / Feld A II

festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,4) Bilanzfläche 80 qm

Faktor 0,8 – 1,0 - Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,9

Kategorie I oben (Intensivgrünland, Siedlungsgehölze) - Typ A / Feld A I

festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,4) Bilanzfläche 1080 qm

Faktor 0,3 – 0,6 - Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,5

#### Berechnung Ausgleichsbedarf

80 qm x 0,9 = 72 qm

1080 qm x 0,5 = 540 qm

Summe = 612 qm

Der Kompensationsbedarf beträgt 612 qm.

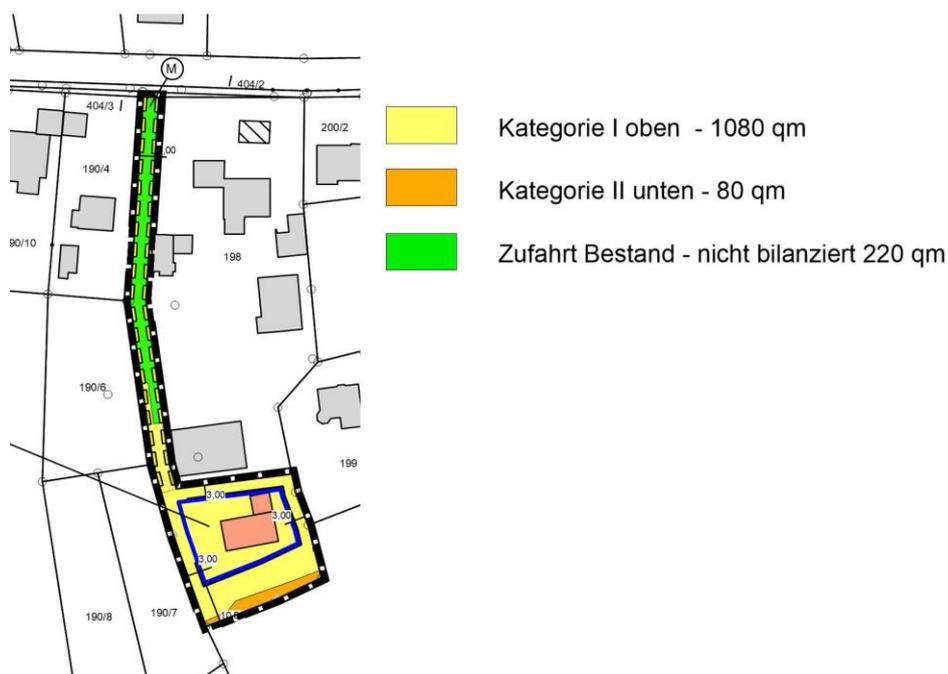


Abb. 4: Übersicht Eingriffsbilanz (unmaßstäblich)

## 5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

### Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB

Dem Ausgleichsbedarf wird folgende naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

### Lage und Fläche

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 551 Gemeinde Langenzenn, Gemarkung Kirchfembach. Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt 612 qm. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch den Grundstückseigentümer als Grunddienstbarkeit (dauerhaft beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Gunsten der Gemeinde Emskirchen. Die Reallast erfolgt auf eine Dauer von 25 Jahren.

### Ausgangszustand

Die Einstufung des Ausgangszustands erfolgt nach Leitfaden in Kategorie I oben (Intensivgrünland). Die Einstufung der Maßnahme erfolgt in Kategorie II oben (Obstwiese).

### Maßnahmen

- extensive Bewirtschaftung der Flächen (keine Düngung, Mahd 2 x pro Jahr Ende Juni und Anfang Oktober, Abtransport des Mahdgutes).
- Anpflanzung von 6 Obstbäumen (regionale Obstsorten, Hochstamm mind. 14-16 cm Stammumfang), Pfahlsicherung der gepflanzten Obstbäume, Verbißschutz.
- Pflege: Die ersten 5 Jahre ist ein fachgerechter Erziehungsschnitt durchzuführen. Weitere Pflege nach Bedarf.

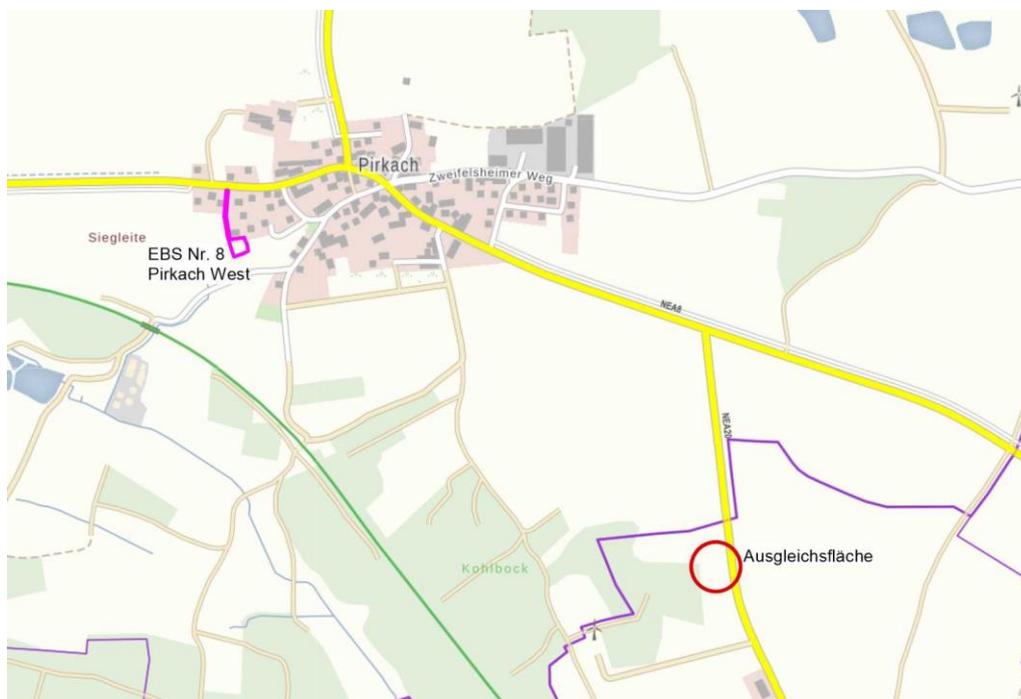


Abb. 5: Übersicht Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen - unmaßstäblich  
(Quelle: Bayernatlas plus)



Abb. 6: Externe Ausgleichsfläche - unmaßstäblich (Quelle: Bayernatlas plus)

### 5.3. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

#### Artenschutz

Zu fällende Obstbäume sind vor der Fällung durch einen Biologen hinsichtlich Höhlen oder ähnlicher relevanter Habitatstrukturen zu überprüfen. Gegebenenfalls werden CEF-Maßnahmen festgelegt. Sollten im Zuge der Baufeldfreimachungen Gehölze entfernt werden müssen, ist dies nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1.10. – 28.2. möglich.

#### Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung im Bereich des Privatgrundstücks

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für drei standortheimische Laubbäume oder Obstbäume. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm.

#### Gestaltung des bebauten Grundstücks

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

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

#### Grenzabstände

Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

#### Hinweise zur Grünordnung

Bei der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke sollen standortgerechte heimische Gehölzarten verwendet werden.

## **6. Erschließung, Versorgung**

Die Zufahrt zum geplanten Gebiet erfolgt über eine direkte, sehr lange Zufahrt von der Kreisstraße.

Unbelastetes Niederschlagswasser/Oberflächenwasser soll möglichst ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden. Entsprechend Festsetzung Nr. 4 wird anfallendes Regenwasser in einer Retentionszisterne aufgefangen werden. Der Überlauf dieser Einrichtung sollte an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen werden.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder in das Grundwasser (Versickerung) ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich, wenn nicht die Bagatellgrenzen der NWFreiV, TREN OG oder TREN GW unterschritten werden. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA-M-153 und DWA-A-117 bzw. DWA-A-138 zu erstellen, frühzeitig mit dem WWA Ansbach abzustimmen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen.

Die technische Erschließung auf den Baugrundstücken selbst ist Sache des Erschließungsplaners. Die ordnungsgemäße Versickerung ist nachzuweisen. Ein eventueller Sickerstest ist in Abstimmung mit dem WWA durchzuführen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung des Ortsteils. Die Flurnummer 198 ist bereits angeschlossen. Im Lauf der Planung wird geklärt, ob ein eigener Anschluss erforderlich wird. Die Übernahme der Kosten ist durch einen entsprechenden Vertrag zu regeln, der vor Baugenehmigung abgeschlossen sein muss.

Das Grundstück Fl.-Nr. 198 verfügt über einen Anschluss an die Schmutzwasserleitung. Es gelten die gleichen Voraussetzungen wie bei der Wasserversorgung. Die Entwässerungssatzung der Gemeindewerke des Marktes Emskirchen ist zu beachten.

Die Versorgung durch Kommunikationsmedien und Strom erfolgt durch Netzerweiterung über das lokale Ortsnetz. Dazu sind Neuverlegungen erforderlich.

Um rechtzeitige (mind. 3 Monate vorher) Koordination der Bauarbeiten mit den Versorgungsträgern wird gebeten. Auf Abstände zu Bäumen und auf Merkblätter wird verwiesen.

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

## **7. Mögliche Umweltgefahren**

Amtliche Grundwasserstände sind nicht bekannt. Wird bei der Erschließung oder Bebauung Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

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 (vgl. Festsetzung Nr. 4, auf dem Planblatt).

Es liegen keine Hinweise für das Bestehen von Altlasten im Geltungsbereich vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

#### **8. Städtebauliche Maßzahlen (gerundete Angaben):**

Gesamtfläche im Geltungsbereich 1.480 m<sup>2</sup>

Planungsstand Fertigung 24.03.2023



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

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