

## **Markt Emskirchen, Ortsteil Neidhardswinden**

### **Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 7 „Neidhardswinden“**

Begründung, Stand Fertigung 21.04.2023

#### **1. Allgemein**

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

Der Ortsteil Neidhardswinden befindet sich ca. 3 km südwestlich des Hauptortes Emskirchen etwa mittig zwischen Emskirchen und Markt Erlbach. Die Kreisstraße NEA 23 durchquert den Ortsteil im südöstlichen Bereich. Das Planungsgebiet in Neidhardswinden liegt am nördlichen Ostrand des Ortsteils.

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

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung ist die gewünschte Erweiterung von Bauflächen für Wohnhäuser im Ortsteil Neidhardswinden, um für ortsansässige Familien, aber auch für ansiedlungswillige Menschen Bauflächen zu erhalten.

Planungsziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung und die Errichtung von bis zu drei Wohnhäusern mit erforderlichen Nebengebäuden wie z.B. Garagen zu schaffen. Damit soll auch eine Ortsabrundung mit Ortsrandbildung nach Norden hin erfolgen.

Andere Möglichkeiten Wohnbauflächen im Ortsteil Neidhardswinden zu erschließen, sind an mangelnden Flächen gescheitert. Im vorliegenden Fall kann die Ausweisung von Wohnbauland auf den Flächen der ortsansässigen Familien stattfinden.

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

Daher soll die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 7 erfolgen. 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 Neidhardswinden eingezogen werden.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 7 „Neidhardswinden“ liegen die Flurnummern 51 und 59/3 (Teil der internen Ausgleichsfläche) und /4, jeweils als Teilflächen, Gemarkung Neidhardswinden mit rund 2.700 m<sup>2</sup>. Der genaue Geltungsbereich der Satzung ist der Plandarstellung zu entnehmen. Eine externe Ausgleichsfläche befindet sich auf Fl.-Nr. 607/2, ebenfalls Gemarkung Neidhardswinden.

## 2. Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

### 2.1. Städtebauliche Situation, derzeitige Nutzung, eventuelle Planungsrestriktionen

Das Planungsgebiet ist an nahezu allen Seiten durch bestehende Bebauung begrenzt. Es handelt sich dabei fast ausschließlich um landwirtschaftliche Nebengebäude wie Scheunen oder Lagerhallen. Diese eher großen Baukörper der Bestandsgebäude prägen den Ortsbereich im Umfeld des Plangebietes.

Tierhaltung mit möglichen Emissionen grenzt nicht unmittelbar an. Diese Gemengelage ist typisch für ein kleines Dorf und für den ländlichen Bereich.

Das Planungsgebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wiese) beiderseits eines Feldwegs. Der Feldweg, ein landwirtschaftlicher Weg, verläuft nahezu mittig in der überplanten Fläche von Nord nach Süden und ist zu erhalten, da er an vorhandene Ortsstraßen anbindet.



Abb. 1: Planungsgebiet, weiß umrandet, unmaßstäblich.  
Quelle: Bayernatlas, Juli 2022

Das Gelände ist nahezu eben. Einige Obstbäume befinden sich auf der westlichen Fläche.

Eventuelle Planungsrestriktionen (Quelle: Bayernatlas):

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Frankenhöhe (ID: NP-00013). Das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (LSG-00570.01) befindet sich in einer Entfernung von ca. 65 m in nördlicher Richtung.

EU-Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

Aufgrund der Lage des Vorhabens und der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte nach §44 BNatSchG erwartet.

Das Gebiet liegt auf einer Kuppe und ist von Hochwasser nicht betroffen. Überschwemmungsereignisse sind nicht bekannt. Auch wassersensible Bereiche sind von der Planung nicht betroffen. Es sind keine Altlastverdachtsflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster) eingetragen.

Denkmalgeschützte Objekte, auch Bodendenkmale sind von der Planung nicht direkt betroffen. Sie liegen aber in der Nähe:

a) Die vorhandene St. Johannes Baptist Kirche ist als Baudenkmal im Denkmalatlas eingetragen (Aktennummer D-5-75-121-46, Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Johannes Baptist, Chorturmkirche, im Kern 14./15. Jh.; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, bez. 1742.). Sie ist rund 50 m in südwestlicher Richtung entfernt.

b) Der Umgriff der Kirche ist als Bodendenkmal in der Liste verzeichnet (D-5-6430-0087: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Johannes Baptist und des ummauerten Kirchhofes in Neidhardswinden). Die Kirche ist vom Planungsgebiet aus allerdings kaum sichtbar.



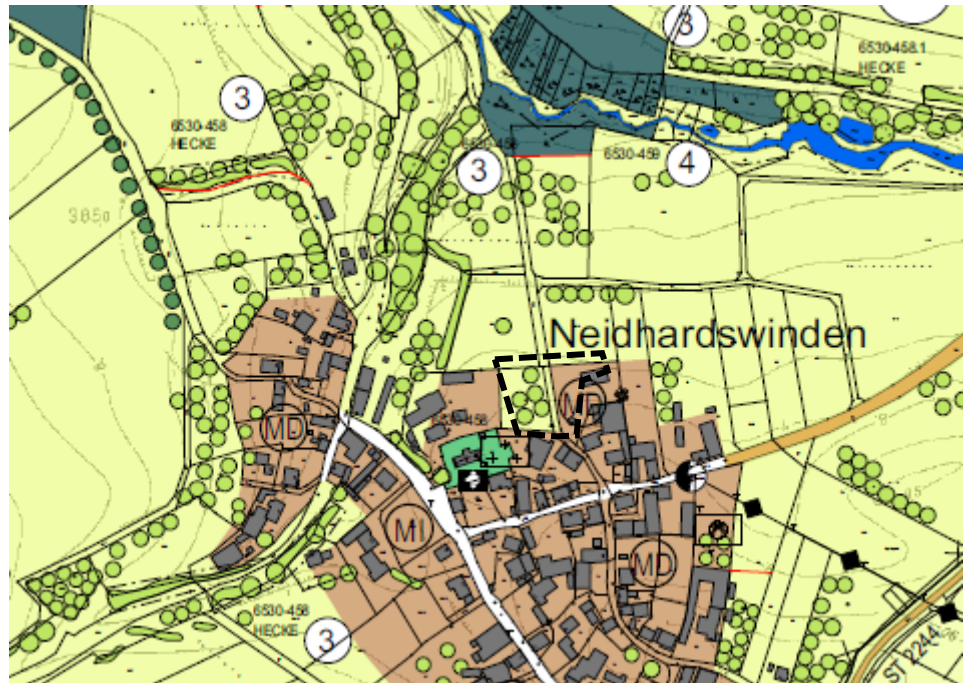
Abb. 2: Planungsgebiet, weiß umrandet, unmaßstäblich.  
Quelle: Bayernatlas, Juli 2022

## 2.2. Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP<sup>1</sup>),

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet teils als landwirtschaftliche Fläche (links des Feldwegs) und teils als MD (Dorfgebiet, rechts des Feldwegs) im Plan verzeichnet.

Symbolisch sind Einzelbäume als Bestand dargestellt.

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



Verschiedene Einzelsymbole sind für die vorliegende Planung nicht relevant.

<sup>1</sup> Architekten Franke und Messmer sowie Büro Paul, 11.06.2007

### 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 Ortskern von Neidhardswinden an. Eine deutlich erkennbare bauliche Vorprägung ist durch den umgebenden landwirtschaftlichen Gebäudebestand vorhanden. Das Planungsgebiet wird davon umschlossen.

Eine jetzt geplante kleinflächige 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 (Gemengelage, wie sie in einem Dorf üblich ist) nicht verändert oder gestört. Im Dorfgebiet sind keine Nutzungen zulässig, die eine UVP begründen könnten.

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

Kulturgüter sind von der geplanten Nutzung nicht direkt 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 der Geschossigkeit, um die Gebäudedimension zu begrenzen, Grundflächenzahl (GRZ 0,4), Geschoßflächenzahl (GFZ 0,6) und Bauweise (Einzelhaus) sowie einige Dachformen und Dachneigungen.

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 für Wohnzwecke fügt sich in die bestehende Gemengelage ein. Auch gegen eine gewisse verträgliche Handwerksausübung oder nicht störendes Gewerbe wäre nichts einzuwenden.

### **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 wie unter 4.1. beschrieben nur Eckdaten. Darüber hinaus gibt es nur wenige textliche Festsetzungen:

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

Der Gemeinderat möchte ortstypische Bauformen unterstützen, daher wurden analog zu den in der Umgebung vorhandenen Dachformen und Dachneigungen für das Hauptgebäude festgesetzt. Flachdachbungalows sollen beispielsweise nicht entstehen. Nebengebäude bedürfen keiner Regelung (vgl. Nr. 2).

Die Dacheindeckung (Nr. 3) in roten Materialien soll dazu beitragen die neuen Gebäude in das Ortsbild integrieren.

In diesem Sinne ist auch Nr. 4 zu verstehen, dass Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zwar ausdrücklich zulässig sind, eine Aufständigung von solchen Anlagen jedoch nicht zulässig ist.

Zur Reduzierung des Abflusses von unbelastetem Oberflächenwasser wurden Retentionszisternen festgesetzt (Nr. 5). Bei Verwendung zur Gartenbewässerung verbleibt ein hoher Anteil von Regenwasser durch Versickerung oder Verdunstung vor Ort.

Die Regelung der Sockelhöhe von Zäunen (Nr. 6) ermöglicht eine Gewährleistung der Austauschbeziehungen von Kleintieren.

#### **4.2.2 Hinweise:**

Der Schutz vor Starkregenereignissen ist hier Grundlage für den Hinweis.

## 5. Grünordnung

Folgende grünordnerischen Maßnahmen werden festgesetzt:

### Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung im Bereich der Privatgrundstücke

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht je Baugrundstück ein Pflanzgebot für zwei klein- bis mittelkronige standortheimische Laubbäume oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste im Anhang der Begründung. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm.

### Gestaltung der bebauten Grundstücke, Bodenschutz

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 sind standortgerechte heimische Gehölzarten zu verwenden.

## 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 dient der Wohnnutzung. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 2700 qm. Die Bilanzfläche beträgt 2197 qm.

### Bestandssituation

Der Geltungsbereich wird als Intensivgrünland genutzt. Auf dem Flurstück 51 befinden sich 3 Obstbäume, wovon einer erhalten werden kann. Zwischen den beiden vorhandenen Flurstücken verläuft ein asphaltierter bzw. geschotterter Weg. 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.

### **Flurstück 51**

#### Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Kategorie II oben	70 qm	Obstbäume
Kategorie I oben	1268 qm	Intensivgrünland

Kategorie I unten 124 qm Schotterweg  
Die Bilanzfläche für die Eingriffsbewertung beträgt insgesamt 1462 qm.

Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung

Kategorie II oben (Obstbäume) - Typ A / Feld A II  
festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,4) Bilanzfläche 70 qm  
Faktor 0,8 – 1,0 - Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,9

Kategorie I oben (Intensivgrünland) - Typ A / Feld A I  
festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,4) Bilanzfläche 1268 qm  
Faktor 0,3 – 0,6 - Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,4

Kategorie I unten (Schotterweg) - Typ A / Feld A I  
festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,4) Bilanzfläche 1268 qm  
Faktor 0,3 – 0,6 - Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,3

Berechnung Ausgleichsbedarf

70 qm x 0,9	=	63 qm
1268 qm x 0,4	=	507 qm
124 qm x 0,3	=	<u>37 qm</u>
Summe	=	607 qm

Der Kompensationsbedarf beträgt 607 qm.

**Flurstück 59/4**

Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Kategorie I oben 735 qm Intensivgrünland  
Die Bilanzfläche für die Eingriffsbewertung beträgt insgesamt 735 qm.

Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung

Kategorie I oben (Intensivgrünland) - Typ A / Feld A I  
festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,4) Bilanzfläche 1268 qm  
Faktor 0,3 – 0,6 - Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,4

Berechnung Ausgleichsbedarf

735 qm x 0,4	=	294 qm
Summe	=	294 qm

Der Kompensationsbedarf beträgt 294 qm.

**Kein Eingriff**

Vorhandener Weg /bleibt bestehen 215 qm

Begründung Ausgleichsfaktor

Es erfolgt eine Eingriffsminderung / Vermeidung von Eingriffen für die Schutzgüter, Boden und Wasser, Pflanzen und Tierwelt sowie Landschafts- und Ortsbild



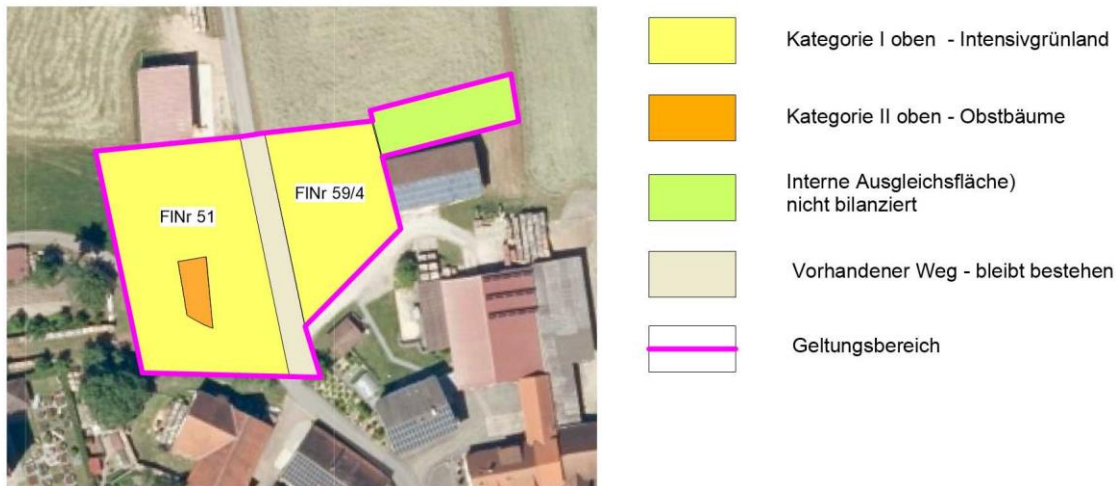


Abb. 4: Übersicht Eingriffsbilanz (unmaßstäblich) – Kartengrundlage Bayernatlas

## 5.1.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

### Interne Ausgleichsfläche zu Flurstück 59/4

#### Lage und Fläche

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst Teilflächen der Flurstücke 59/3 und /4 Gemeinde Emskirchen, Gemarkung Neidhardswinden. Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt 294 qm. Die Maßnahme liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung (Interne Ausgleichsmaßnahme). Sie besitzt eine Doppelfunktion als Ausgleichsfläche und Ortsrandgrün. Die Fläche ist im Eigentum des Bauherrn. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch den Grundstückseigentümer als Grunddienstbarkeit (dauerhaft beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Gunsten des Marktes Emskirchen.

#### 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 3 Obstbäumen (regionale Obstsorten, Qualität der zu pflanzenden Obstbäume: Hochstamm, 2xv, StU 10-12 cm), Pfahlsicherung der gepflanzten Obstbäume.
- Die Obstbäume sind mit einem Pflanzabstand von 10m in der Reihe und einem Reihenabstand von 10m zu pflanzen.
- Die erforderlichen Erziehungs- und Pflegeschnitte sind je nach Bedarf durchzuführen. Die Wiese unterhalb der Obstbäume ist mit autochthonem, regionalem Saatgut anzusäen und extensiv zu bewirtschaften.
- Keine Einzäunung der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft hin.

## Externe Ausgleichsfläche zu Flurstück 51

### Lage und Fläche

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 706/2 Gemeinde Emskirchen, Gemarkung Neidhardswinden. Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt 607 qm. Die Fläche ist im Eigentum des Bauherrn. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch den Grundstückseigentümer als Grunddienstbarkeit (dauerhaft beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Gunsten der Gemeinde Adelsdorf. Die Reallast erfolgt auf eine Dauer von 25 Jahren.



Abb. 5: Übersicht unmaßstäblich (Quelle: Bayernatlas plus)

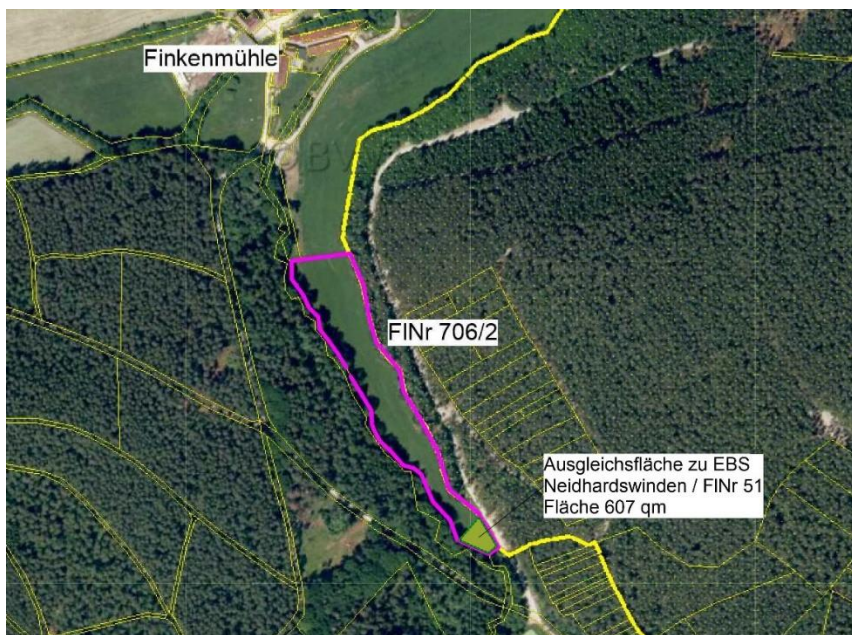


Abb. 6: Lage unmaßstäblich (Quelle: Bayernatlas plus)

### Ausgangszustand

Die Einstufung des Ausgangszustands erfolgt nach Leitfaden in Kategorie I oben (Intensivgrünland). Die Einstufung der Maßnahme erfolgt in Kategorie II oben (artenreiches oder extensiv genutztes Grünland - magere/feuchte Wiesen).

### Maßnahmen

- Anlage einer flachen, mähbaren Feuchtmulde.
- Bodenabtrag bis 20 cm.
- Ansaat einer regionalen Extensiv-Wiesenmischung für frische bis feuchte Standorte Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland".
- Pflege: Mahd 2x pro Jahr Ende Juni und Ende September; Abtransport des Mähgutes; keine Düngung und kein Einsatz von Pestiziden.

#### **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).
- Regenwasserversickerung in den Baugrundstücken (Schutzgut Boden und Wasser).
- Erhalt eines bestehenden Obstbaumes. (Schutzgut Tiere / Pflanzen, Landschaftsbild / Ortsbild).

#### **5.1.4 Besonderes Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG**

Es ist vor Baubeginn durch einen Biologen zu prüfen, ob sich in den zu fällenden Obstbäumen Höhlen oder ähnliche Strukturen befinden, welche als Lebensstätte fungieren könnten. Gegebenenfalls sind CEF-Maßnahmen auszuarbeiten und der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

Sollten im Zuge der Baufeldfreimachungen Gehölze entfernt werden müssen, ist dies nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1.10. – 28.2. möglich.

## 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
<b>Mensch und Gesundheit</b>	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. Bei den Immissionen sind voraussichtlich keine Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Der Geltungsbereich wird derzeit ausschließlich als Intensivgrünland genutzt. Die betroffenen Wiesenflächen besitzen geringe Bedeutung für Vegetation und Tierwelt. Die vorhandenen Obstbäume besitzen eine gewisse Bedeutung für die Tierwelt. Habitatstrukturen (Höhlen, Spalten) sind nicht vorhanden.	Die betroffenen Flächen werden mit Wohnhäusern bebaut. Die betroffenen Flächen verlieren größtenteils ihre Funktionen als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Pflanzen (bestehende geringe Bedeutung). Zur Eingriffsminderung ist am nordöstlichen Rand des Plangebietes eine Obstbaumreihe vorgesehen. Durch diese internen Ausgleichsmaßnahmen entsteht eine Verbesserung der Habitat- und Vernetzungsstrukturen im Maßnahmenbereich.	Geringe umweltrelevante Auswirkungen
<b>Boden und Fläche</b>	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 Wohnbebauung mit mittlerem Versiegelungsgrad. Die Zufahrten sollen möglichst wasserdurchlässig befestigt werden, um die Bodenversiegelung zu reduzieren.	Mittlere umweltrelevante Auswirkungen
<b>Wasser</b>	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 umweltrelevante Auswirkungen
<b>Luft und Klima</b>	Das Plangebiet besitzt keine wesentlichen Funktionen für den Luftaustausch und das Klima.	Es erfolgen keine wesentlichen Auswirkungen auf klimatische Funktionen.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen
<b>Landschaft</b>	Das Gebiet wird von Wiesenflächen mit einigen Obstbäumen innerhalb des Ortsrandes eingenommen.	Die Flächen des Geltungsbereiches werden teilweise durch Wohnhäuser bebaut. Durch grünordnerische Maßnahmen (Pflanzung von Laub- und Obstbäumen) und die externen Ausgleichsmaßnahmen (frische bis feuchte Extensivwiese) erfolgt eine Verbesserung der Landschaftsstruktur.	Geringe umweltrelevante Auswirkungen
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	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 Neidhardswinden, 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. Ein Teil des bisher vorhandenen Feldweges ist als Ortsstraße zu widmen.

Da auf der schmalen Straße kein Wenden von Müllfahrzeugen möglich ist, sind die Müllgefäße am Abholtag an die nächstgelegene Ortsstraße zu bringen.

Die Grundstücke sind weder mit Kanal noch Wasser erschlossen. Eine Anschlussmöglichkeit ist nur über Fl.-Nr. 45 gegeben.

Unbelastetes Niederschlagswasser/Oberflächenwasser soll möglichst ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden. Meist kann im Grundstück selbst eventuell abfließendes Wasser in einer Mulde aufgefangen werden.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich, wenn nicht die Bagatellgrenzen der NWFreiV, TREN OG oder TRENGW 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.

Retentionszisternen werden festgesetzt, um eine ordnungsgemäße Entwässerung zu gewährleisten und um Regenwasser möglichst dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen (vgl. III.5). Der Überlauf dieser Einrichtungen muss an das vorhandene Mischsystem angeschlossen werden. Gegebenenfalls könnte anfallendes Wasser auch den umliegenden Wiesen zugeleitet werden. Die Nutzung von Regenwasser ist ausschließlich für Gartenbewässerung und Toilettenspülung zugelassen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung des Ortsteils. Eine Anschlussmöglichkeit ist über die gemeindlichen Straßenflächen gegeben. Die Übernahme der Kosten ist durch einen entsprechenden Vertrag zu regeln, der vor Baugenehmigung abgeschlossen sein muss.

Die Abwasserentsorgung muss über das vorhandene Mischwassersystem erfolgen. Das Grundstück verfügt derzeit noch nicht 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.

Es wird seitens der Gemeindewerke Emskirchen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach objektiven Gesichtspunkten ein Anschlussbedarf ausgelöst wird. Die Kosten der Erschließung sind von den jeweiligen Eigentümern zu tragen. Dazu sind entsprechende Verträge mit der Gemeinde/den Gemeindewerken abzuschließen.

Die Versorgung durch Kommunikationsmedien und Strom erfolgt durch Netzerweiterung über das lokale Ortsnetz.

Seitens der Telekom sind voraussichtlich noch keine Kommunikationslinien der Telekom im Gebiet. Eine Neuverlegung ist erforderlich. Um rechtzeitige (mind. 3 Monate vorher) Koordination der Bauarbeiten wird gebeten. Auf Merkblätter wird verwiesen.

Die Versorgung mit Strom kann nach Netzerweiterung vom bestehenden Versorgungsnetz durch die N-ergie erfolgen. Auf Abstände zu Bäumen und auf Merkblätter wird verwiesen.

Die Kapazitäten aller Leitungen wurden 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.

Den 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. Hinweis Nr. IV.1 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 hin-deuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

## 8. Städtebauliche Maßzahlen (gerundete Angaben):

Gesamtfläche im Geltungsbereich	2.700 m <sup>2</sup>
---------------------------------	----------------------

Planungsstand Fertigung 21.04.2023



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

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