

Marktgemeinde Emskirchen

Landkreis Neustadt / Aisch – Bad Windsheim



Entwurf

15. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

um das Gewerbegebiet Mausdorf

Gemarkung Mausdorf

01.09.2021

Aufgestellt
Ingenieurbüro
Hans Eichler
Beratender Ingenieur
Lange Str. 7

91086 Aurachtal / Münchaurach

Tel. 09132/63632, Fax 09132/63642

Mail: info@eichler-ingenieure.de



Inhaltsverzeichnis zur 15. Fortschreibung

1. Ausgangssituation, Verfahrensverlauf	2
2. Begründung der Flächennutzungsplanerweiterung der 15. Fortschreibung	2
2.1 Struktur des Gewerbegebiets	2
2.2 Im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Gebiete	2
3. Flächenausweisung	2
3.1 Ausweisung des Gewerbegebiets mit der Fl.-Nr. 278	2
3.1.1 Begründung zur Flächenausweisung und Alternativen	2
4. Planrechtliche Voraussetzungen, Beschlussfassung, Verfahren	3
4.1 Rechtsgrundlagen	3
4.2 Voraussetzungen, Beschlussfassung, Verfahren	3
5. Allgemeine Angaben	3
5.1 Lage des Planungsgebiets im Ortsnetz	3
5.2 Größe und Beschaffenheit	4
5.2.1 Ausbaugröße	4
5.2.2 Höhenlage	4
5.2.3 Geologie	4
5.2.4 Aufbau der Bodenschichten	4
6. Infrastruktur	4
6.1 Bevölkerungsentwicklung und – Aufbau	4
6.2 Wirtschafts- und Sozialstruktur	4
6.2.1 Wirtschaftsstruktur	4
6.2.2 Öffentliche und private Einrichtungen	4
6.2.3 Übergeordneter Verkehr	5
6.2.4 Öffentlicher Nahverkehr	5
6.2.5 Wasserversorgung	5
6.2.6 Abwasserbeseitigung	5
6.2.7 Energieversorgung und Kommunikation	5
7. Abfallbeseitigung	5
8. Denkmalschutz	5
9. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	5
9.1 Landschaftsschutzgebiete (§26, BNatSchG)	5
9.2 Naturschutzgebiete (§23, BNatSchG)	5
9.3 Geschützte Landschaftsbestandteile (§29, BNatSchG)	5
9.4 Naturdenkmale (§28, BNatSchG)	6
9.5 Schützenswerte Biotope (§30, BNatSchG)	6
10. Begrünungsmaßnahme	6
11. Umweltbericht	6
12. Verfahrensvermerke	6

1 Ausgangssituation, Verfahrensverlauf

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird, die im Geltungsbereich liegende Fläche, mit der Fl. - Nr. 278, Gemarkung Mausdorf, als Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Da die Fläche jedoch gewerblich genutzt wird, erfolgt eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan, durch die Ausweisung des Gewerbegebiets.

2 Begründung der Flächennutzungsplanerweiterung der 15. Fortschreibung

Um planerisch einer weiteren ungeordneten Bebauung im Geltungsbereich entgegenzuwirken, wurde die gesamte Fläche neu überplant. In einem Flurbereinigungsverfahren, durchgeführt durch die ländliche Entwicklung Ansbach, wurden die im Einzugsgebiet liegenden Grundstücke neu geordnet.

Die im Plan ausgewiesenen Flurnummern beziehen sich auf die Neuordnung.

Das bestehende Wohnhaus bleibt weiterhin im unbeplanten Innenbereich des Ortsteils.

2.1 Struktur des Gewerbegebiets

Die im Gewerbegebiet ansässige Firma PK CargoTrans GmbH wurde im Jahr 1999 gegründet und wächst seit dem stetig.

Folgende Verfahren wurden in den letzten Jahren auf der neugeordneten Fläche durchgeführt:

Teilumnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes und Aufstockung einer bestehenden Garage einschließlich Freiflächengestaltungsplan. A 2006/ 344

Errichtung einer Silo – Überdachung mit Photovoltaik- Anlage A 2009/040 , A2009/621

Errichtung einer Lagerhalle für den Speditionsbetrieb Nr. 434-6026 – A 2012/522, mit landschaftspflegerischen Begleitplan für den Neubau auf dieser Teilfläche. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl.- Nr. 192 der Gmkg. Mausdorf.

2.2 Im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Gebiete

- Dorfgebiete (MD)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)

3 Flächenausweisung

3.1 Ausweisung des Gewerbegebiets mit der Fl.-Nr. 278

Durch die Ausweisung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet beabsichtigt die Marktgemeinde Emskirchen den wirksamen Flächennutzungsplan nach § 8 Baunutzungsverordnung fortzuschreiben.

3.1.1 Begründung zur Flächenausweisung und Alternativen

Da die Bebauung auf dem Gelände in den vergangenen Jahren immer wieder ungeordnet erweitert wurde, sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, durch die Ausweisung als Gewerbegebiet, eine geordnete Bebauung, für die Zukunft, zu gewährleisten.

4 Planrechtliche Voraussetzungen, Beschlussfassung, Verfahren

4.1 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen finden hier Anwendung:

- **§ 2 Abs. 1 sowie §§ 5 und 6 des Baugesetzbuches (BauGB)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020
- **die Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- **die Planzeichenverordnung (PlanZV)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 13.05.2017
- **das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 16.06.2020
- **das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013, zuletzt geändert am 19.06.2020

4.2 Voraussetzungen, Beschlussfassung, Verfahren

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Emskirchen, erfolgt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderats.

Mit der Ausarbeitung wurde das Ing. Büro Eichler, 91086 Aurachtal, Lange Str. 7 beauftragt.

Gem. § 3, Abs. 1 BauGB wird der Entwurf der 15. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Begründung zur Darlegung im Sinne der frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt.

5 Allgemeine Angaben

5.1 Lage des Planungsgebiets im Ortsnetz

Das Gewerbegebiet liegt im nord- westlichen Teil des Ortsteils Mausdorf.

Der Geltungsbereich ist bereits zum größten Teil bebaut, die unbebauten Flächen sind mit intensiv genutzten Wiesen und Schotterflächen bedeckt.



Lage des behandelten Bereiches im Ortsteil Mausdorf als Übersicht

5.2 Größe und Beschaffenheit

5.2.1 Ausbaugröße

Gewerbegebiet (GE) Fl.-Nr. 278

Das Gebiet umfasst eine Fläche von 2,443 ha.

Die erforderliche Ausgleichsfläche ist auf der Fl.-Nr. 192 vorgesehen.

5.2.2 Höhenlage

Für das Gewerbegebiet kann die Höhenlage von 376,00 m.ü.NN - 382,00 m.ü.NN angegeben werden.

Die Jahresniederschläge betragen ca. 600 mm.

Die Hauptwindrichtung ist West – Ost.

5.2.3 Geologie

Der Planungsraum befindet sich im fränkischen Keupersandsteingebiet.

Die Keuperschicht wurde im Mesozikum vor ca. 200 Millionen Jahren abgelagert.

Doch das Landschaftsbild, wie es sich heute darstellt, ist erst in relativ junger Zeit entstanden – im Tertiär vor ca. 5 - 10 Millionen Jahren.

In dieser Zeit begann sich 350 – 400 Meter dicke erdmittelalterliche Keuper – Schichtfolgen zu heben.

Über dem Keuperuntergrund befinden sich Lößüberdeckungen eiszeitlicher Entstehungen.

In den Kaltzeiten des Pleistozäns, überdeckten Schuttmassen von mehreren Metern Mächtigkeit, die Keuperschichten. Auswehungen von Feinanteilen aus diesen Geröllmassen und anschließende Ablagerungen, sind Grund für die entstandenen Löß- und Flugsanddecken.

5.2.4 Aufbau der Bodenschichten

Im Planungsgebiet steht sandiger bis schluffiger Lehm sowie Einschnitte aus Fels, des Sandsteinkeupers, an.

6 Infrastruktur

6.1 Bevölkerungsentwicklung und – Aufbau

6.2 Wirtschafts- und Sozialstruktur

6.2.1 Wirtschaftsstruktur

Arbeitsplätze sind bisher nur in wenigen mittelständigen und kleingewerblichen Betrieben vorhanden. Der Großteil der erwerbstätigen Bevölkerung geht weiterhin ihren Berufen, vor allem im Großraum Nürnberg, Fürth, Erlangen und Neustadt/Aisch nach.

6.2.2 Öffentliche und private Einrichtungen

Im Innenbereich des Ortsteils Mausdorf befinden sich folgende öffentliche und private Einrichtungen:

- Haus des Bürgers / Feuerwehrhaus
- Metzgerei (Peter Stuptner)
- Fuhrunternehmen (Spitzer GmbH)
- Containerdienst (Ernst)

- Unternehmen für Landtechnik (Leitmann)
- Reiterhof (Ernst)

Im Außenbereich des Ortsteils Mausdorf befinden sich:

- Werkzeugmaschinenbau (Weiler GmbH)
- Biogasanlage (Biga Mausdorf GmbH & Co.KG)
- Transportunternehmen (PK CargoTrans GmbH)

6.2.3 Übergeordneter Verkehr

Das Gewerbegebiet ist an die nördlich vorbeiführende Umgehungsstraße fahrtechnisch angeschlossen.

Verkehrstechnisch ist der Ortsteil Mausdorf durch die Kreisstraße NEA 20 erreichbar. Diese führt nach ca. 1,5 Kilometer in nördlicher Richtung auf die Staatsstraße St2244. Die Staatsstraße St2244 verbindet in westlicher Richtung, die Bundesstraße B8 und in östlicher Richtung die Autobahn A3.

6.2.4 Öffentlicher Nahverkehr

Der Ortsteil Mausdorf ist an die öffentliche Buslinie angebunden.

6.2.5 Wasserversorgung

Die Marktgemeinde Emskirchen wird, im gesamten Gemeindegebiet, durch die Fernwasserversorgung FWF versorgt.

6.2.6 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kläranlage geleitet.

Das anfallende Regenwasser wird in dem, auf dem Grundstück befindenden, Regenrückhaltebecken gesammelt.

6.2.7 Energieversorgung und Kommunikation

Träger der Stromversorgung ist die Energieversorgung N-ERGIE in Nürnberg. Durch das Versorgungsunternehmen Telekom, werden die Marktgemeinde und ihre Ortsteile mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt.

7 Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Neustadt/Aisch – Bad Windsheim.

8 Denkmalschutz

Die Denkmalpflege wird hier nicht berührt.

9 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

9.1 Landschaftsschutzgebiete (§26, BNatSchG)

Im Planungsraum nicht ausgewiesen.

9.2 Naturschutzgebiete (§23, BNatSchG)

Im Planungsgebiet nicht ausgewiesen.

9.3 Geschützte Landschaftsbestandteile (§29, BNatSchG)

Im Planungsgebiet nicht ausgewiesen.

9.4 Naturdenkmale (§28, BNatSchG)

Im Planungsgebiet nicht ausgewiesen.

9.5 Schützenswerte Biotope (§30, BNatSchG)

Im Planungsgebiet nicht ausgewiesen.

10 Begrünungsmaßnahme

Die erforderliche Ausgleichsfläche für die Gewerbegebiet Neuordnung Fl. – Nr. 278, mit integrierter Grünordnung, ist auf der Fl. – Nr. 192, Gmkg. Mausdorf, nach Größe vorgesehen.

Nach der Artenschutzkartierung liegen keine Erhebungen vor.

11 Umweltbericht

Umweltbericht vom März 2020, siehe Anlage 1, Bebauungsplan Nr. 39a

12 Verfahrensvermerke

1. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf vom 09.04.2021, bestehend aus Planblatt und der Ergänzung der Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie Umweltbericht fand in der Zeit von 25.05.2021 bis 30.06.2021 statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zum Planstand 09.04.2021 mit Schreiben des Marktes Emskirchen vom 07.05.2021.
3. Zum Entwurf der 15. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom mit Ergänzung der Begründung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie dem Umweltbericht wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben des Marktes Emskirchen vom in der Zeit von bis beteiligt.
4. Der Entwurf der 15. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom mit Ergänzung der Begründung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie dem Umweltbericht wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte im Marktboten am
5. Die Gemeinde Emskirchen hat mit Beschluss vom die 15. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich des Bebauungsplans Nr. 39 a Gewerbegebiet Mausdorf Nord in der Fassung vom festgestellt.

Markt Emskirchen, den

Sandra Winkelspecht

(Siegel)

1. Bürgermeisterin

6. Das Landratsamt Neustadt/Aisch – Bad Windsheim hat die 15. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Bescheid vom , Az.: gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Markt Emskirchen, den

Sandra Winkelspecht

(Siegel)

1. Bürgermeisterin

7. Die Erteilung der Genehmigung wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB im Marktboten am öffentlich bekannt gemacht. Die 15. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist damit wirksam.

Markt Emskirchen, den

Sandra Winkelspecht

(Siegel)

1. Bürgermeisterin