

Auszug aus dem Entwurf der Niederschrift – BÜRGERINFO

56. öffentliche und nicht öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates

Sitzungstermin:	Freitag, den 16.05.2025
Sitzungsbeginn:	19:30 Uhr
Ende öffentliche Sitzung	20:49 Uhr
Sitzungsende:	22:38 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus Emskirchen, Sitzungssaal

Anwesend sind:

1. Bürgermeisterin

Frau Sandra Winkelspecht

2. Bürgermeister

Herr Siegfried Schönleben

3. Bürgermeister

Herr Bernd Rauscher

Marktgemeinderätin

Frau Kristina Nöhring

Frau Annemarie Seitz

Frau Sieglinde Tiefel

Frau Petra Weber

Marktgemeinderat

Herr Marco Bauer

Herr Reinhard Eckardt

Herr Peter Fuhrmann

Herr Peter Haag

Herr Martin Hackenberg

Herr Günther Humann

Herr Fabian Kempe

Herr Christian Pöschl

Herr Helge Schneider

Herr Dietmar Spitzer

Herr Christian Vogler

Geschäftsleiter

Herr Jochen Satzinger

Amtsleiter

Frau Kerstin Röschlein

Frau Nadine Wölflé

kommt 20:31 Uhr

Entschuldigt fehlen:

Marktgemeinderätin

Frau Sonja Schweighöfer

Marktgemeinderat

Herr Jens Gutmann

Herr Martin Wohlleb

Ortssprecher

Herr Philipp Jordan

Herr Manfred Kloska

Amtsleiter

Herr Jörg Wohlleb

Die Vorsitzende stellte fest, dass Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO gegeben ist.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Geschäftsordnungsregularien
- 2 Bericht der Bürgermeisterin
- 3 Bericht aus den Ausschüssen
- 4 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung
- 5 Feuerwehrwesen; hier: Bestätigung der neugewählten Kommandanten der FF Pirkach
- 6 Feldgeschworenenwesen;
hier: Vereidigung Feldgeschworene Siebenerei Gunzendorf-Elgersdorf: Tristan Billmann und Jürgen Schönleben
- 7 Gemeindeentwicklung;
hier: Ortsteilentwicklung Mausdorf - Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Betriebsaussiedlung
- 8 Gemeindeentwicklung;
hier: Ortsteilentwicklung Mausdorf - Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Betriebsaussiedlung; Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung
- 9 Gemeindeentwicklung;
hier: Aufhebungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1 Am Bottenbacher Weg sowie der 1. Änderung

- 10 Gemeindeentwicklung;
hier: Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 Am Bottenbacher Weg sowie der
1. Änderung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfs der
Aufhebungssatzung mit Begründung
- 11 Gemeindeentwicklung;
hier: Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 52 "Optimierung der
Windkraftnutzung nördlich von Dürnbuch"
- 12 Bauangelegenheiten;
hier: Antrag auf Vorbescheid zur Dachaufstockung einer bestehenden Halle
mit Errichtung einer Wohnung, Flst. 482 Gemarkung Schauerberg
- 13 Ortsrecht;
Erlass einer Grillplatzsatzung für die Nutzung gemeindlicher Grillflächen
- 14 Sonstiges, Wünsche und Anfragen

Protokoll:

Öffentlicher Teil

**TOP 1 Geschäftsordnungsregularien
Vorlage: EMS/2025/139**

Grundlagen:

Zur heutigen Sitzung wurde form- und fristgerecht eingeladen.

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10.04.2025 liegt im RIS vor.

Die Niederschriften der nichtöffentlichen Sitzung vom 10.04.2025 wird gem. § 26 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Marktgemeinderat während der Dauer dieser Sitzung in Umlauf gesetzt.

Beschluss:

Mit der vorliegenden Tagesordnung besteht Einverständnis.

Die Niederschrift der Sitzung vom 10.04.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 2 Bericht der Bürgermeisterin
Vorlage: EMS/2025/140**

Grundlagen:

1. Sportlerehrung

Am 29. April fand die jährliche Sportlerehrung statt. Die Erste Bürgermeisterin konnte in diesem Rahmen über 40 Sportler ehren, die für Vereine aus dem Markt Emskirchen Spitzenplätze in Kreis-, Bezirks-, Bayern- und Bundeswettbewerben errungen hatten. Zudem wurden die Deutschen Sportabzeichen verliehen. Die Erste Bürgermeisterin gratuliert noch einmal allen erfolgreichen Sportlern und bedankt sich bei den Gemeinderäten, die an der Ehrung teilgenommen haben. Dies zeigt doch die Wertschätzung, die man den herausragenden Leistungen entgegenbringt.

2. Stadtradeln

Der Markt Emskirchen beteiligt sich nach dem Erfolg im letzten Jahr wieder an dem Wettbewerb Stadtradeln vom 28.06. – 18.07.2025. Dabei sollen Teams in drei Wochen beruflich sowie privat möglichst viele

Radkilometer zurücklegen. Die gefahrenen Kilometer kann man online eintragen oder diese per STADTRADELN-App tracken.

Weitere Informationen, Hintergründe und Erfahrungsberichte unter www.stadtradeln.de oder demnächst im Wochenblatt und auf www.emskirchen.de.

3. Ökokonto Kotzenaurach

Das gemeinsam mit Markt Erlbach betriebene Projekt „Aufwertung von Flächen entlang der Aurach zur Schaffung von Ökopunkten“, die dann zum Teil an Hagenbüchach verkauft werden und zum Teil in ein Ökokonto fließen sollen, steht nun kurz vor seiner Umsetzung. Das Projekt wird von Markt Erlbach und dem Verein IkomBe ausgeführt.

Im vergangenen Jahr wurde die erforderliche Baugenehmigung für die Erdbewegungen für das Ökokonto (Gräben und Wälle) bei Landratsamt eingereicht. Die Unterlagen dazu wurden in Zusammenarbeit zwischen IkomBe, dem Büro Inrotec und Freiraumplanung Gruber erarbeitet.

Das Landratsamt hat nach längerem Hin-und-Her Ende März die Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt.

Das Büro Freiraumplanung Gruber hat daraufhin die Ausschreibungsunterlagen vorbereitet und die nötigen Erdarbeiten ausgeschrieben. An der Ausschreibung haben sich insgesamt 6 Firmen beteiligt und die Fa. Enßner (Wilhermsdorf) hat das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und wurde daher am vergangenen Freitag von Markt Erlbach beauftragt.

Die Bauarbeiten sollen im August 2025 beginnen. Der Bauhof von Markt Erlbach wird die Ökokontoflächen vor Baubeginn noch zwei Mal mähen, damit die Flächen im Sommer auch bearbeitet werden können.

Voraussichtlich zum Ende des Jahres sind die Ökoflächen hergestellt und die Ökopunkte für Hagenbüchach können vom Ökokonto abgebucht werden. Für die restlichen Ökopunkte von Emskirchen und Markt Erlbach kann die Verzinsung der noch nicht in Anspruch genommenen Ökopunkte beginnen.

Die Abrechnung der Kosten für die Ökopunkte erfolgt, wenn die Gesamtkosten abzuschätzen sind.

4. Verkehrssituation

Die private Baustelle in der Hindenburgstraße wurde am 16.05.2025 fertiggestellt und die Straße wieder für den Verkehr freigegeben. Am ersten Tag (5.5.) gab es leider Verkehrschaos, da die beauftragte Firma für die Beschilderung ihrem Auftrag nicht vollumfänglich nachkam.

Der Baubeginn für die Kanal- und Wasserleitungsarbeiten in der Neustädter Straße muss aufgrund personeller Probleme der ausführenden Firma leider erneut verschoben werden. Neuer Termin ist der 14.07.2025. Bis zur Kirchweih muss die Straße wieder befahrbar sein.

5. Schwammregion

In einer gemeinsamen Sitzung der Kommunalen Allianzen Aurach-Zenn und NeuStadt & Land wurde das Büro Geoteam aus Bayreuth mit dem Auftrag die Schwammregion fachlich zu begleiten, beauftragt.
Das Projekt bekam dazu den Namen „Schwammregion Aisch, Aurach und Zenn“.

6. Förderprogramm Balkonkraftwerke

Das Förderprogramm war mit 4000 Euro pro Allianzgemeinde ausgestattet und sollte bis zum 1. Mai laufen. In Emskirchen und Markt Erlbach wurde die Fördersumme komplett ausgezahlt. Somit sind keine Anträge mehr möglich. In den anderen Gemeinden der Kommunalen Allianz AurachZenn wurde das Programm verlängert, da dort noch Gelder vorhanden sind.

7. Mariä Himmelfahrt

Nach dem Gesetz über den Schutz von Sonn- und Feiertagen ist Mariä Himmelfahrt in Gemeinden mit überwiegend katholischer Bevölkerung ein Feiertag.

Bei der letzten Volkszählung, dem Zensus, 2022 wurde festgestellt, dass es in der Gemeinde Emskirchen weiterhin mehr evangelische als katholische Einwohner leben. Somit ist hier Mariä Himmelfahrt weiterhin kein Feiertag.

Die Informationen dienen der Kenntnisnahme.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung erfolgt.

TOP 3 Bericht aus den Ausschüssen
Vorlage: EMS/2025/141

Grundlagen:

Bericht aus dem Bauausschuss vom 10.04.2025

TOP Ö 1 Bauangelegenheiten; hier: Nachverdichtung mit einem Wohnhaus, Flst. 351/11

Im Rahmen einer Nachverdichtung soll auf Flst. 351/11 in der Gemarkung Emskirchen ein zweites Wohnhaus mit vier Wohnungen errichtet werden. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bplans Nr. 1 Bottenbacher Weg und erfordert Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Baugrenze, Dachneigung und Geschossanzahl sowie eine Ausnahme für die Unterschreitung der Abstandsfläche zu einem bereits bestehenden Gebäude. Der Bauausschuss hat festgestellt, dass der Bebauungsplan von 1967 nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung entspricht. Die ursprünglichen Planungsgrundsätze sind nicht mehr zeitgemäß, insbesondere im Hinblick auf die Nachverdichtung. Daher wurde empfohlen, in einer der nächsten

Gemeinderatssitzungen über die Aufhebung des Bebauungsplans zu entscheiden. Dem Bauvorhaben wurde das Einvernehmen erteilt.

TOP Ö 2 Bauangelegenheiten; hier: Antrag auf Vorbescheid: Reitplatz für eine Reitschule, Flst. 252 Gemarkung Maudorf

Laut dem Antrag auf Vorbescheid ist geplant, auf Flst. 252 in der Gemarkung Maudorf einen Reitplatz für eine Reitschule zu errichten. Im angrenzenden Stallgebäude sollen zehn Pferde eingestellt werden, die tagsüber auf der Koppel und abends in ihren Boxen stehen. Der Reitunterricht wird an sechs Tagen in der Woche stattfinden. Das Flurstück ist dem baulichen Außenbereich zugeordnet und im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, wobei eine Privilegierung nicht gegeben ist, jedoch das Einvernehmen als sonstiges Vorhaben das Einvernehmen erteilt werden kann. Aufgrund fehlender Informationen zu den erforderlichen Stellplätzen, wurde das Landratsamt gebeten, die Stellplatzanforderungen zu überprüfen.

Die Informationen dienen zur Kenntnisnahme.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung erfolgt.

TOP 4 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung Vorlage: EMS/2025/142

Grundlagen:

Gemäß Art. 53 Abs 3 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) sind die in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse der Öffentlichkeit bekannt zu geben, sobald die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind.

Die Vorsitzende stellt fest, dass die Gründe für die Geheimhaltung bei Folgenden Tagesordnungspunkten weggefallen sind:

Sitzung des Marktgemeinderates am 10.04.2025

TOP NÖ 1 Straßenunterhalt – Bankettausbau GVS Emskirchen Dürrnbuch

Der Gemeinderat beschloss, die Teststrecke von 500 m für das Novocreteverfahren beim Ausbau der Bankette nicht auf 1000 m zu erweitern. Die Ausweitung bringe eine deutliche Kostensteigerung mit sich, die eventuell aufgrund fehlender Referenzen nicht gerechtfertigt seien.

TOP NÖ 3 Terrassenbelag Katharinen-KiTa

Der Terrassenbelag aus Robinienholz an der Katharinen-KiTa ist in einem schlechten Zustand. Die Planken verziehen sich und es entstehen dadurch Stolperfallen und Fingerfangstellen. Aus diesem Grund ist der Belag

auszutauschen.

Der Gemeinderat beschloss, die Terrasse zukünftig mit Pflaster zu befestigen.
Diese Arbeiten wurden an die Firma Eckardt Garten- und Landschaftsbau,
Flugshof vergeben.

TOP NÖ 4 Vergabe Abbrucharbeiten Maßnahme Neugestaltung Verkehrsfläche
Osingweg

Der Gemeinderat bevollmächtigte die Bürgermeisterin mit der Vergabe der
Abbrucharbeiten. Eine Genehmigung soll in einer Gemeinderatssitzung folgen.

TOP NÖ 5 Umfahrung BÜHa – Beleuchtung Querungshilfe und Umfahrung

Dem Gemeinderat wurde zur Kenntnis gegeben, dass drei neue Leuchten für die
Erlanger Straße in Auftrag gegeben wurden. Hier soll die Querungshilfe zum neuen
Fahrradweg ausgeleuchtet werden.

Der Gemeinderat beschloss, für die Umfahrung der Bürgerhalle das Erdkabel und
die Fundamente für eine zukünftige Beleuchtung zu beauftragen.

Die Informationen dienen der Kenntnisnahme.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung erfolgt.

**TOP 5 **Feuerwehrwesen; hier: Bestätigung der neugewählten Kommandanten der
FF Pirkach**
Vorlage: EMS/2025/145**

Grundlagen:

In Art. 8 Abs. 4 und Abs. 5 BayFwG ist geregelt, dass gewählte
Feuerwehrkommandanten und ihre Stellvertreter durch die Gemeinde im
Benehmen mit dem Kreisbrandrat zu bestätigen sind.

Am 01.03.2025 fanden Neuwahlen der FFW Pirkach statt. In der Wahl wurde Herr
Benjamin Prell, Pirkach 41, 91448 Emskirchen zum Kommandanten (Neuwahl) und
Herr Jürgen Weber, Pirkach 24a, 91448 Emskirchen zum stellvertretenden
Kommandanten (Neuwahl) gewählt.

Das Benehmen des stellvertretenden Kreisbrandrats, Herrn Rüdiger Neumeister,
liegt mit folgender Bedingung vor:

Die Bestätigung der Wahl von Herrn Jürgen Weber zum stellvertretenden
Kommandanten der FFW Pirkach kann **unter der Bedingung** der **Ableistung
folgender Lehrgänge innerhalb eines Jahres** erteilt werden:

- Leiter einer Feuerwehr

Beschluss:

Der Marktgemeinderat bestätigt die Wahl von Herrn Benjamin Prell zum Kommandanten und von Herrn Jürgen Weber zum stellvertretenden Kommandanten der FFW Pirkach.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 6 Feldgeschworenenwesen; hier: Vereidigung Feldgeschworene Siebenerei
Gunzendorf-Elgersdorf: Tristan Billmann und Jürgen Schönleben
Vorlage: EMS/2025/146**

Grundlagen:

Die Siebenerei Gunzendorf-Elgersdorf hat bei Ihrer Versammlung Herrn Tristan Billmann und Herrn Jürgen Schönleben einstimmig zu Siebener der Siebenerei Gunzendorf-Elgersdorf gewählt.

Tristan Billmann und Jürgen Schönleben werden gemäß Art. 13 Abs. 2 AbmG; § 5 FO und Nr. 18 der FBek zum Feldgeschworenen für den Markt Emskirchen, Siebenerei Gunzendorf-Elgersdorf, bestellt.

Die Feldgeschworenen Tristan Billmann und Jürgen Schönleben werden durch Nachsprechen und Unterzeichnung folgender Eidesformel eidlich verpflichtet:

„Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern, Gehorsam den Gesetzen, gewissenhafte und unparteiische Erfüllung meiner Amtspflichten, Verschwiegenheit und zeitlebens Bewahrung des Siebenergeheimnisses – so wahr mir Gott helfe.“

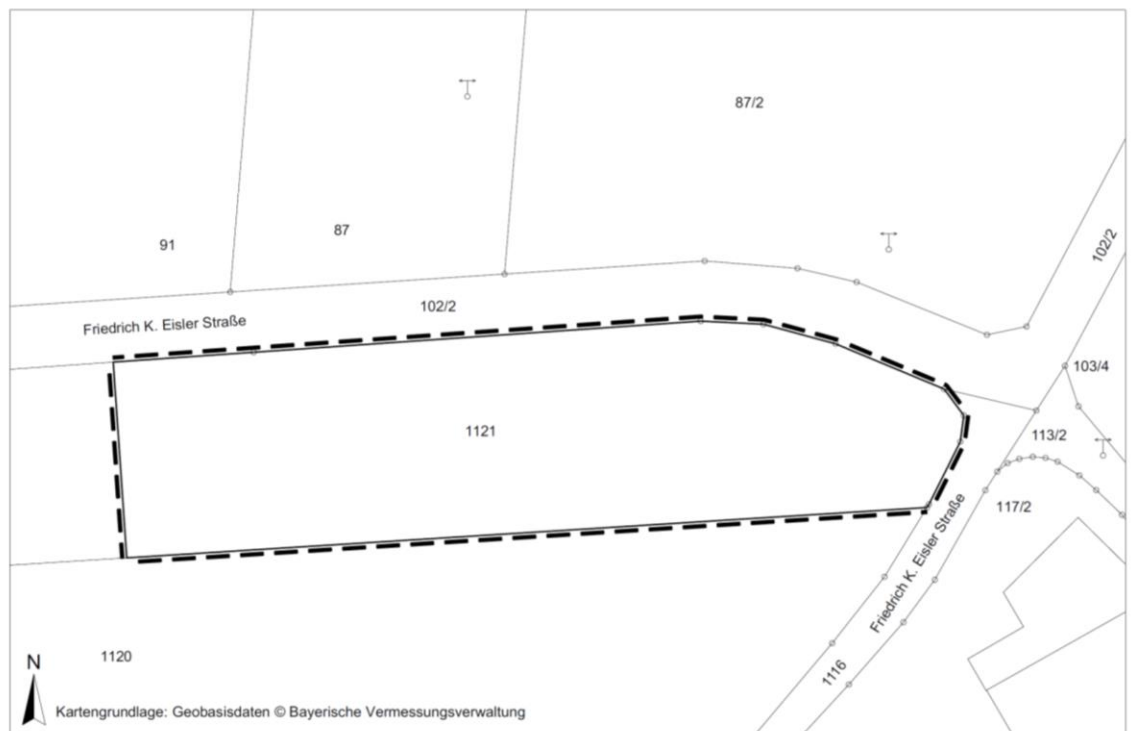
Beschluss:

Keine Beschlussfassung erfolgt.

**TOP 7 Gemeindeentwicklung; hier: Ortsteilentwicklung Mausdorf - Antrag auf
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur
Betriebsaussiedlung
Vorlage: EMS/2024/040**

Grundlagen:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Erweiterung und Verlagerung von Betriebsflächen aus dem Ortskern von Mausdorf auf eine Teilfläche von Flst. 1121 Gemarkung Mausdorf vor. Flst. 1121 Gemarkung Mausdorf umfasst 18.600 m², der Geltungsbereich umfasst hiervon eine Teilfläche von ca. 8.687 m².



Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch Grundstück mit der Fl.-Nr. 102/2 (Teilfläche = Tf.)
- im Westen durch das Grundstück mit den Fl.-Nr. 1121 (Tf.)
- im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1120 (Tf.)
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1116 (Tf.).

Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Mausdorf, Markt Emskirchen.

Dem Antrag auf Aufstellungsbeschluss und der Vorentwurfsplanung vorausgegangen ist eine Abstimmung mit dem Landratsamt Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim und der Regierung von Mittelfranken bezüglich der im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierten Zielvorgabe Nr. 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung“ - sogenanntes Anbindegebot, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind.

Bei der geplanten Anlage handelt es sich sowohl bau- als immissionsschutzfachlich (auch) um einen produzierenden Betrieb. Da der Betrieb der Anlage zu erheblichen Lärmimmissionen, insbesondere zur kritischen Nachtzeit führen kann, können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorf- und

Mischgebiete (nachts) nur mit ausreichend Abstand zu schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheiten ist folglich nicht möglich. Es liegt Satz 2 aus Nr. 3.3 LEP vor, wonach Ausnahmen vom sog. Anbindegebot zulässig sind, wenn von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

Das im Ortskern vorhandene Unternehmen ist aufgrund der vom Betrieb ausgehenden Immissionen in seinen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der nahen Siedlungsbebauung gehemmt. Für die Sicherung und Erweiterung des Unternehmens ist eine Verlagerung der Betriebsfläche aus dem Ortskern Mausdorf erforderlich. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aussiedlung des Landtechnikbetriebes geschaffen werden.

Frau Gudrun Doll und Frau Margarita Kerschbaum vom Büro Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH aus Bad Windsheim und Herrn Michael Frisch vom Büro Beck Bauplanungs GmbH aus Neustadt sind in der Sitzung anwesend, um das Vorhaben vorzustellen und stehen für Fragen zur Verfügung.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt für die Teilfläche des Grundstücks Flst. 1121 Gemarkung Mausdorf die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nr. 48 Landtechnik in der Reut Mausdorf“ sowie gleichzeitig die 23. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren. Die genaue Abgrenzung des Planbereichs ist der Vorlage zu entnehmen. Zielsetzung des Bebauungsplans soll die Bereitstellung von Flächen für einen Landtechnikbetrieb sein.

Die Kosten des Verfahrens und die Kosten sämtlicher erforderlicher Gutachtachten (saP, Lärmgutachten, etc.) trägt der Vorhabenträger.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 8 Gemeindeentwicklung; hier: Ortsteilentwicklung Maudorf -
Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Betriebsaussiedlung; Billigung des
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung
Vorlage: EMS/2025/159**

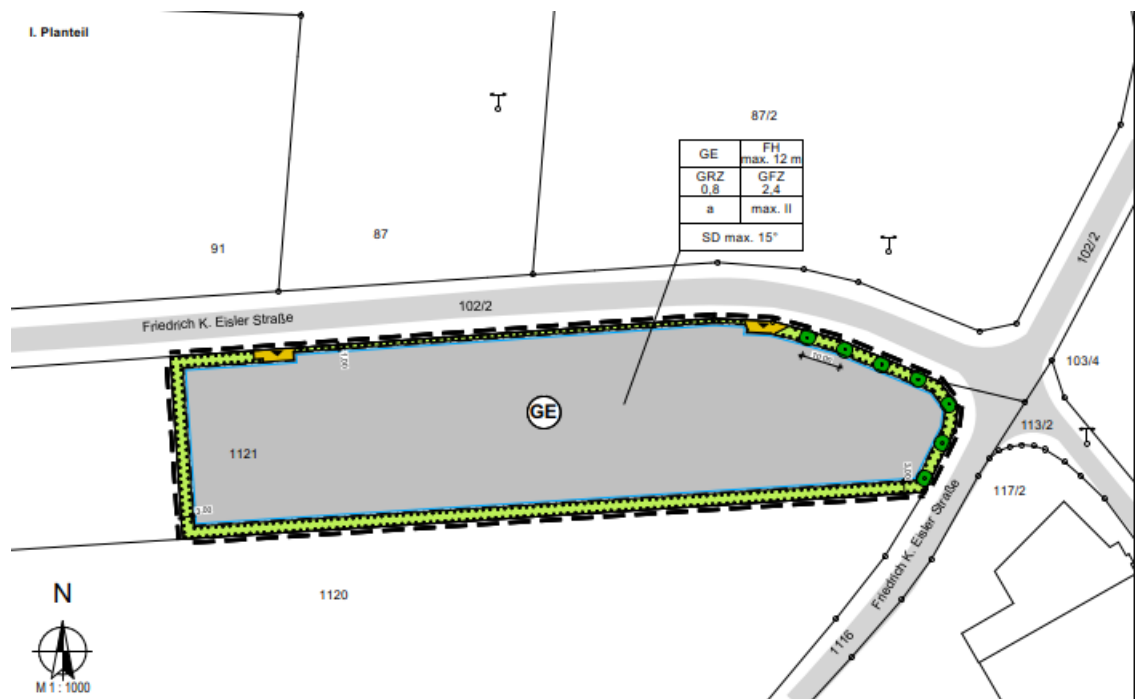
Grundlagen:

Auf TOP 7ö dieser Sitzung wird verwiesen.

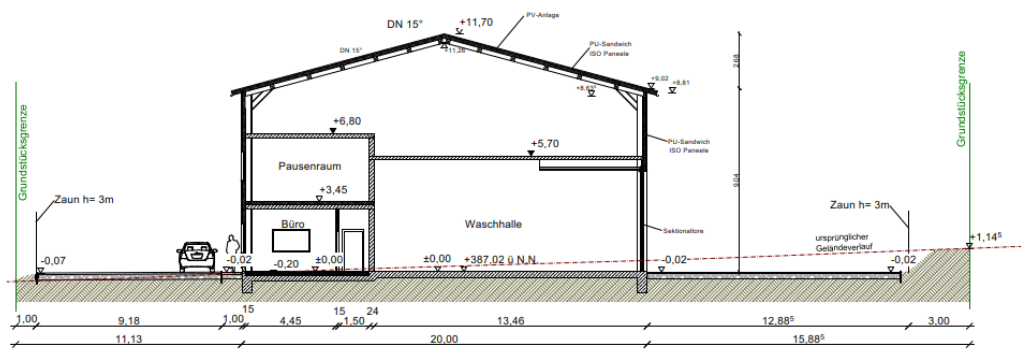
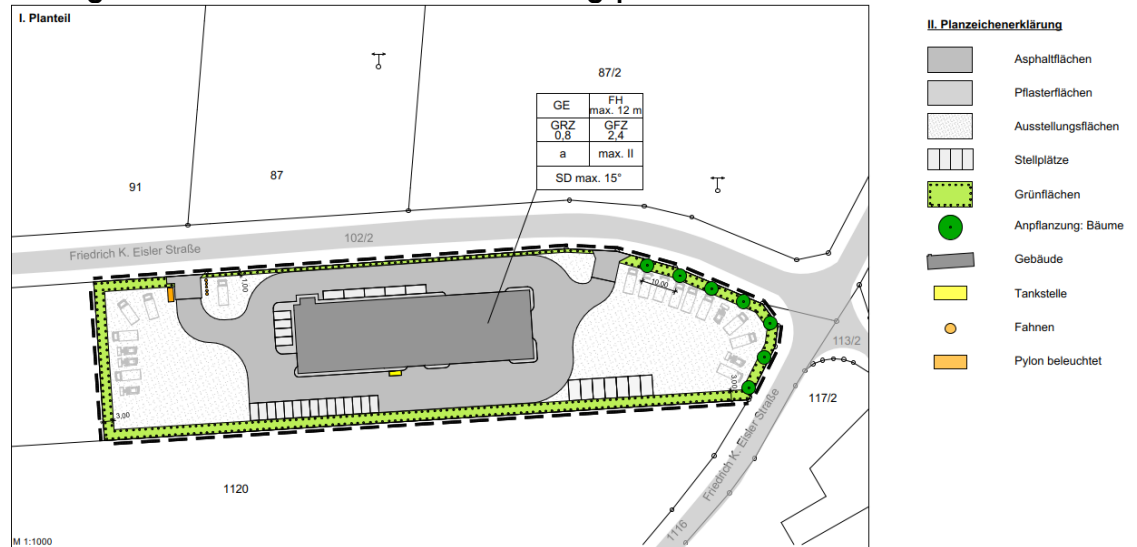
Frau Gudrun Doll und Frau Margarita Kerschbaum vom Büro Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH aus Bad Windsheim und Herrn Michael Frisch vom Büro Beck Bauplanungs GmbH aus Neustadt sind in der Sitzung anwesend, um das Vorhaben vorzustellen und stehen für Fragen zur Verfügung.

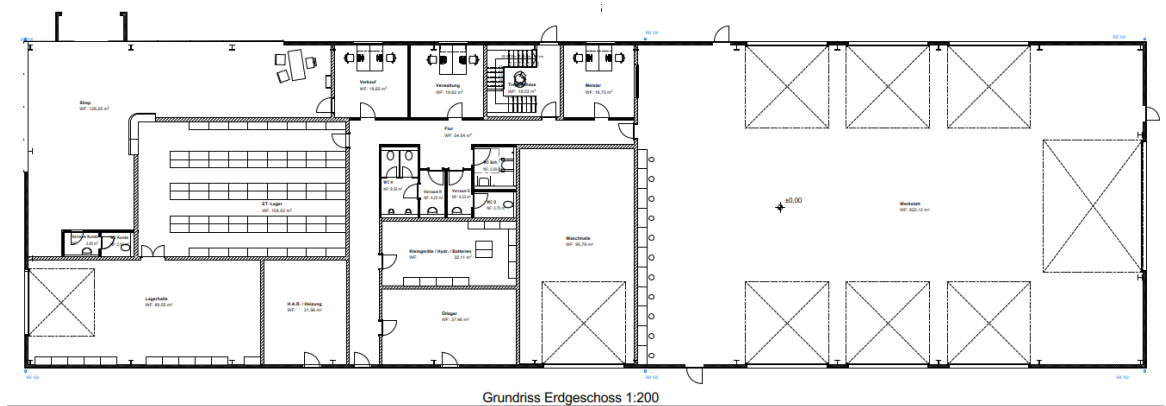
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sieht vor, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aussiedlung des Landtechnikbetriebes auf einer Teilfläche von Flst. 1121 Gemarkung Maudorf zu schaffen.

Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:



Auszüge aus dem Vorhaben und Erschließungsplan:





Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind zulässig: ein Handelsbetrieb für Landmaschinentechnik mit Verkaufsflächen, Lagerflächen, Geschäfts-, Büro- und Sozialräumen, einer Waschhalle, einer Werkstatt mit zeitlich uneingeschränktem Kundendienst, einer Tankstelle und Ausstellungsfläche im Außenbereich.

Weitere nach § 8 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässige gewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.

Ausnahme zulässig ist gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO eine Wohnung für Aufsichts-, und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Weitere Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt, die maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,4.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse (max. II) zugelassen. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird auf 12 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Höheneinstellung der Gebäude ist OK Fertigfußboden (OK FFB) = 387,01 m ü.NHN (DHHN2016). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante First. 2.5 Für untergeordnete technische Dachaufbauten ist eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um max. 1,0 m gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind ohne Aufständigung zu errichten.

Gestaltung der Gebäude

Für das geplante Gebäude ist als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig. Die Dachfläche ist mit einem Satteldach mit Sandwichelementen in Kombination mit Photovoltaikanlagen auszubilden (Art. 44a Abs. 2 BayBO). Die Gestaltung des Gebäudes ist entsprechend den Grundrissen, Ansichten und Schnitten im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vorzunehmen, der als Anlage Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Für die Fassadengestaltung können Putzfassaden oder Materialien wie Metall, Glas sowie Holz eingesetzt werden. Bei der Verwendung von Trapezblechen dürfen maximal 55 % der gesamten Fassadenfläche mit Metallverkleidungen gestaltet werden. Bei der Farbgebung

der Fassaden sind keine grellen, fernwirkenden Farben oder Materialien zugelassen.

Bauweise, Baugrenze

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende (a) Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Damit sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Bebaubare und überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche im Gewerbegebiet wird durch die Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Eine Überbauung von Flächen für die Grünordnung ist grundsätzlich unzulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Einfriedungen

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 3,00 m über Straßenoberkante zugelassen. Entlang der Nordseite des räumlichen Geltungsbereiches darf der Zaun zur Straße (Flst. 102/2, Gemarkung Mausdorf, „Friedrich K. Eisler Straße“) in einem Abstand von ca. 1,0 m von der Grundstücksgrenze errichtet werden. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein lichter Raum von 15 cm freizuhalten. Zaunsockel sind unzulässig.

Werbeanlagen

An der Nordseite der Halle ist ein beleuchteter Fassadenband mit einer Höhe von max. 0,9 m und einer Länge von max. 2,5 m zulässig. Die Beleuchtung ist nur im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 20 Uhr zulässig. An dem im VEP gekennzeichneten Standort bei der westlichen Einfahrt sind bis zu fünf Fahnenmasten zulässig mit einer Höhe von jeweils max. 7,0 m. An den Fahnenmasten kann gleichzeitig die Beleuchtung des Geländes angebracht werden. An dem im VEP gekennzeichneten Standort bei der westlichen Einfahrt ist ein beleuchteter Pylon mit einer Höhe von max. 4,0 m zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage ist nur im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Auf dem Betriebsgelände ist die Aufstellung von freistehenden, unbeleuchteten Wegeleitschildern zulässig.

Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist Insekten- und Fledermaus- freundlich auszuführen. Hierzu sind energiesparende LED-Lampen mit einem geringen UV-Anteil im Lichtspektrum (2000 K oder niedriger) zu verwenden, die Ausleuchtung ist nach unten und konzentriert auszurichten, nicht zur Seite oder nach oben, eine Beleuchtung von Wandflächen ist nicht zulässig.

Grünordnung

Im Randbereich ist eine private Grünfläche vorgesehen, auf der im Nordosten heimische standortgerechte Laubbaum-Hochstämme (Mindestqualität: 3 x v, mB, 12/14 StU) anzupflanzen sind.

saP

Im Plangebiet und dessen Umgebung wurden 16 Vogelarten festgestellt, davon handelt es sich bei neun Arten um Nahrungsgäste oder Durchzügler, weitere fünf Arten wurden in der Umgebung des Plangebietes festgestellt. Für die zwei verbleibenden Arten besteht ein Brutverdacht im Vorhabenbereich, hierbei handelt es sich um die Feldlerche und die Wiesenschafstelze, die als Brutvögel des Offenlandes von den Planungen betroffen sind. Für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) wurde ein Revier im Plangebiet festgestellt, dieses ist betroffen und auszugleichen; weitere Reviere liegen über 150 m entfernt und sind damit nicht betroffen.

Als weitere betroffene Vogelart wurde die Schafstelze (*Motacilla flava*) erfasst, von der ebenfalls ein Revier im Plangebiet festgestellt wurde; die Kompensation und der Ausgleich erfolgen über dieselbe Maßnahme wie bei der Feldlerche.

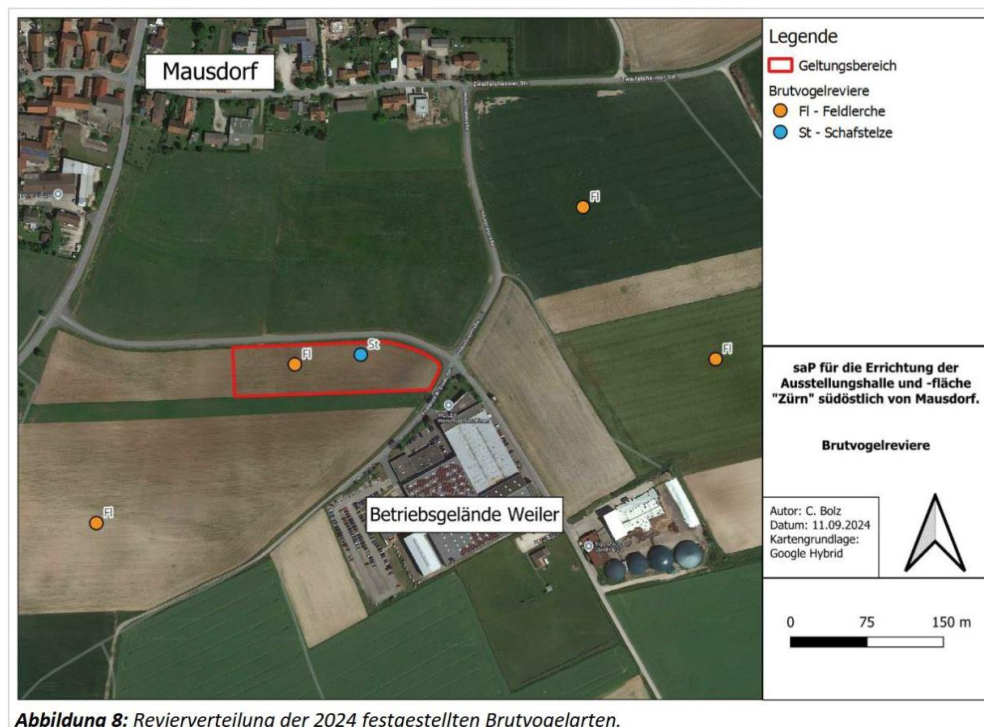


Abb. 2: Ausschnitt aus der saP (Seite 15)

(sbi, 2025)

Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

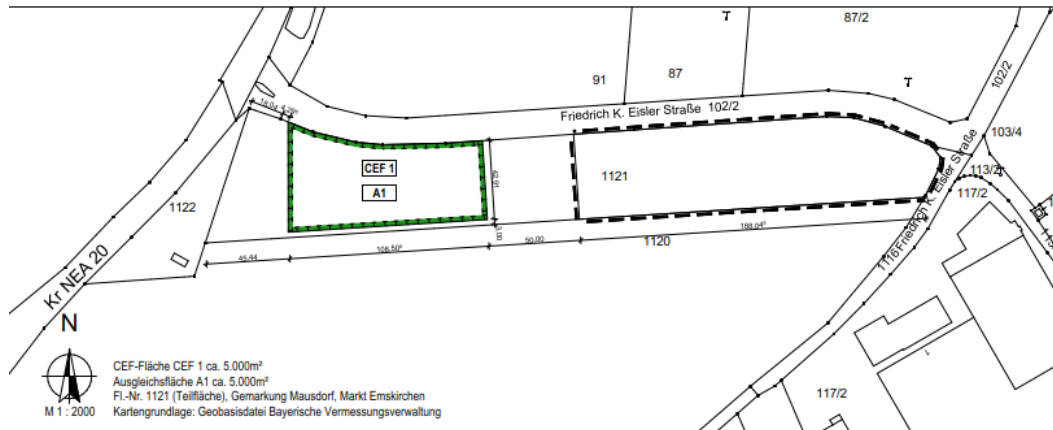
CEF 1 Zielart Feldlerche Anlage von Blühstreifen und Ackerbrachestreifen

Für den Verlust von einem Brutrevier der Feldlerche ist eine artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme durchzuführen.

Dafür wird eine Teilfläche des Flurstücks 1121 (Tf.), Gemarkung Maudorf mit einer Größe von ca. 5000 qm verwendet. Die CEF-Fläche CEF 1 wird im Sinne der Multifunktionalität gleichzeitig als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A 1 verwendet und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Landtechnik in der Reut Maudorf“ zugeordnet.

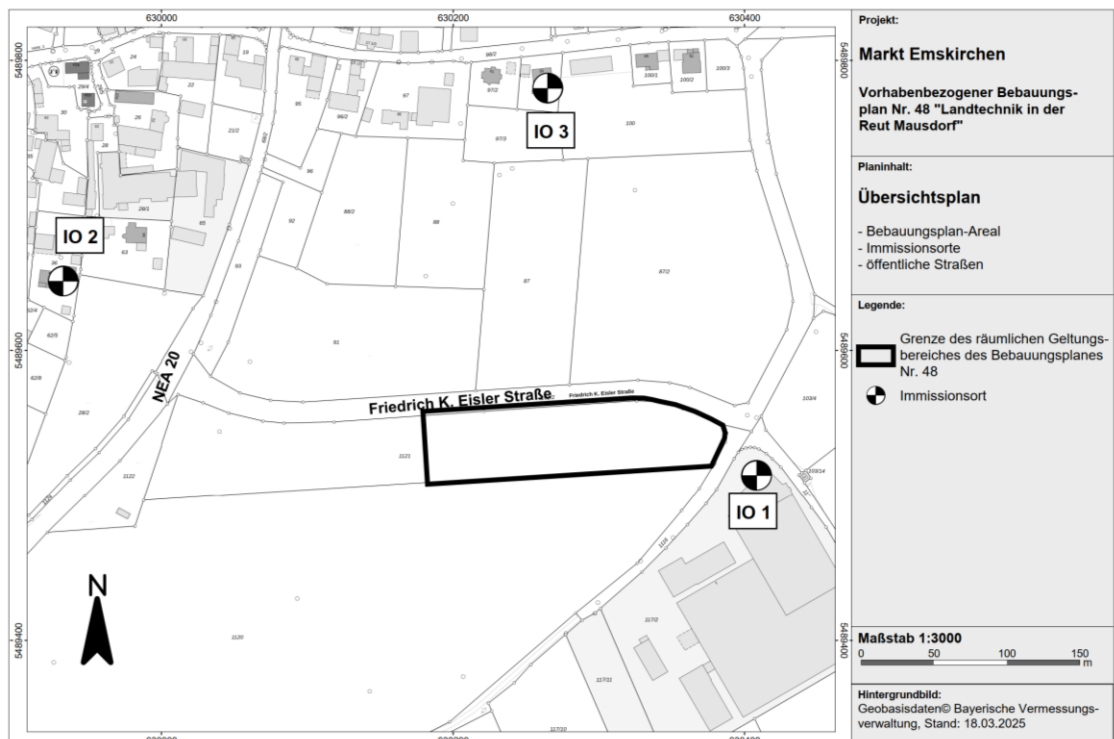
Auf der Fläche ist die Anlage von Blühstreifen und Ackerbrachestreifen geplant. Die langfristige Pflege der Fläche erfolgt durch leichte Bodenbearbeitung, z. B. Grubbern, von jeweils der Hälfte der Fläche im Abstand von zwei Jahren, beginnend zwei Jahre nach der Ansaat.

Die Bodenbearbeitung hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar. Das Befahren der Fläche außer zu den Bearbeitungsgängen sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sowie das Mulchen der Fläche sind nicht zulässig.



Lärmimmissionen

Zur Überprüfung der vom geplanten Gewerbebetrieb ausgehenden Geräuschimmissionen wurde in Gutachten erstellt (Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung: 16847 Markt Emskirchen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Landtechnik in der Reut Mausdorf“, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, 16.04.2025). Hierbei wurden sowohl die Anlagengeräusche und kurzzeitige Geräuschspitzen als auch die Verkehrsgeräusche betrachtet und deren Auswirkungen auf die umliegenden Immissionsorte (benachbarter Gewerbebetrieb und Bebauung der Ortslage Mausdorf). Die Berechnungseingangsdaten zu Betriebsabläufen und Tätigkeit sowie zur Frequentierung wurden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger anhand des aktuellen Planungsstandes festgelegt. In den schalltechnischen Berechnungen wurden im Sinne einer Maximalabschätzung die jeweils obere Betriebsauslastung hinsichtlich der Tätigkeiten und der Fahrzeugzahlen angesetzt. Für weitere Angaben wird auf das Fachgutachten verwiesen, nachfolgend wird das Kapitel 7. Zusammenfassung wörtlich wiedergegeben, demzufolge keine Maßnahmen festzusetzen sind.



„7. Zusammenfassung

Die Firma Zürn Landtechnik GmbH plant im Ortsteil Maudorf des Marktes Emskirchen die Errichtung eines neuen Betriebes. Zur planungsrechtlichen Absicherung ist dafür vom Markt Emskirchen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Landtechnik in der Reut Maudorf“ vorgesehen.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung im Bebauungsplanverfahren wurden die vom prognostizierten Betrieb der Firma Zürn Landtechnik GmbH ausgehenden Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes ermittelt und gemäß den geltenden Regelwerken beurteilt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an allen Immissionsorten deutlich, tags um mindestens 19 dB und nachts um mindestens 16 dB, unterschritten werden. Insofern werden auch unter Berücksichtigung einer Vorbelastung der maßgeblichen Immissionsorte durch weitere Anlagen die Anforderung der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten.

Die Anforderungen an einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen werden ebenfalls eingehalten. Die Kriterien gemäß Abschnitt 7.4 der TA Lärm wurden überprüft. Maßnahmen organisatorischer Art sind nicht erforderlich.“

Trink- und Löschwasser

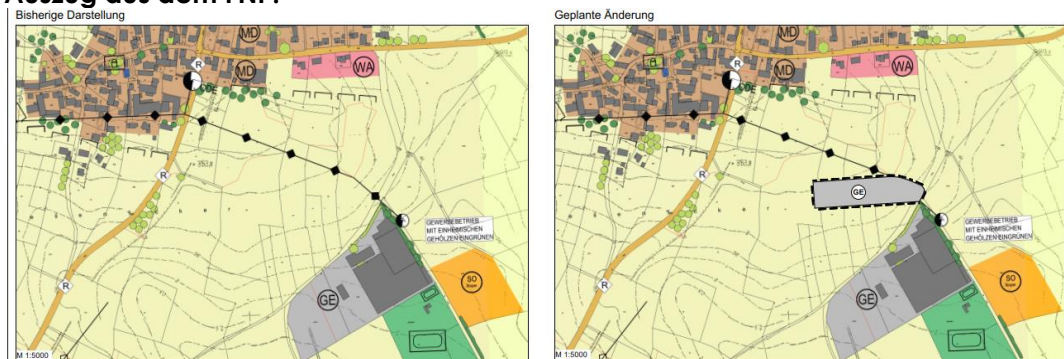
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des Marktes Emskirchen bzw. dem Zweckverband Fernwasserversorgung Franken (FWF). Die Löschwasserversorgung ist vom Vorhabenträger zu regeln.

Abwasser Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird über einen geplanten Schmutzwasserkanal an das bestehende Kanalnetz abgeleitet und der kommunalen Kläranlage zugeführt. Anfallendes Drainagewasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

Niederschlagswasser

Für das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der gewerblichen Verkehrsfläche ist eine vorgeschaltete Vorreinigung erforderlich, bevor das Wasser über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt abgegeben wird.

Auszug aus dem FNP:



Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nr. 48 Landtechnik in der Reut Maudorf“ inkl. Begründung mit Umweltbericht, zum Vorhaben- und Erschließungsplan und zur 23. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans inkl. Begründung mit Umweltbericht. Weiter beauftragt er die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

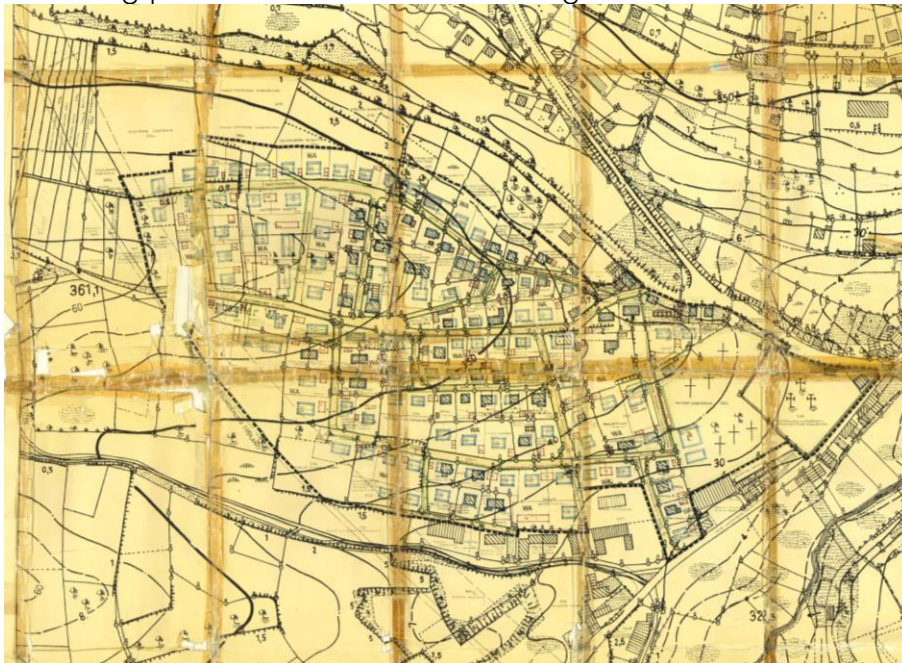
JA-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 9 Gemeindeentwicklung; hier: Aufhebungsbeschluss des Bebauungsplans
Nr. 1 Am Bottenbacher Weg sowie der 1. Änderung
Vorlage: EMS/2025/148**

Grundlagen:

Der Bebauungsplan Nr. 1 Am Bottenbacher Weg trat am 23.08.1968 in Kraft. Im Jahr 1994 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplans für einen Teilbereich.

Bebauungsplan Nr. 1 Am Bottenbacher Weg:



MARKT EMSKIRCHEN

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
AM BOTTENBACHER WEG
IN EINEM TEILBEREICH

M 1 / 500

OKTOBER 1994

ENTWURF DIPL.-ING. ARCHITEKT
REGIERUNGSBAUMEISTER
JÖRG BANNERT
EMSKIRCHEN / MÜNCHEN

Die Verwaltung strebt daher die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 Bottenbacher Weg inkl. 1. Änderung an. Der Bauausschuss teilte die Auffassung der Verwaltung in seiner Sitzung am 10.04.2025.

Grundsätzlich tritt ein Bauleitplan außer Kraft, wenn er aufgehoben wird. Das Gesetz sieht hierfür in § 1 Abs. 8 BauGB vor, dass diese Aufhebung als *actus contrarius* zum Erlass des Bebauungsplanes ebenfalls in einem formalisierten

Verfahren zu erfolgen hat.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufhebung des Bebauungsplanes „Nr. 1 Am Bottenbacher Weg“ inkl. 1. Änderung. Für den räumlichen Geltungsbereich des Aufhebungsbeschlusses ist der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nr. 1 Am Bottenbacher Weg“ maßgebend.
Die Aufhebung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 10 Gemeindeentwicklung; hier: Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 Am Bottenbacher Weg sowie der 1. Änderung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfs der Aufhebungssatzung mit Begründung
Vorlage: EMS/2025/149**

Grundlagen:

Auf TOP 9 ö dieser Sitzung wird verwiesen.

Entsprechend des formellen Verfahrens der Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 8 BauGB ist der Entwurf der Aufhebungssatzung inkl. Begründung zu billigen sowie der Auslegungsbeschluss zu fassen.

ENTWURF der Aufhebungssatzung:

Markt Emskirchen

Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan

**„Bebauungsplan Nr. 1 Am Bottenbacher Weg“ sowie der 1.
Änderung**

Stand: Entwurfsfassung 16.05.2025

Aufhebungssatzung

Der Markt Emskirchen erlässt aufgrund des § 1 Abs. 8 i. V. m. § 13, § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 10 des Baugesetzbuches für den Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 1 Am

Bottenbacher Weg" sowie der 1. Änderung diese Aufhebungssatzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Planzeichnungen des Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 1 Am Bottenbacher Weg" sowie der 1. Änderung.

§ 2 Bestandteile

Die Aufhebungssatzung des Bebauungsplans besteht aus dem Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 1 Am Bottenbacher Weg" sowie der 1. Änderung inkl. der Begründung.

§ 3 Außerkrafttreten des Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 1 Am Bottenbacher Weg" sowie der 1. Änderung treten der Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 1 Am Bottenbacher Weg" sowie der 1. Änderung" außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 1 Am Bottenbacher Weg" sowie der 1. Änderung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses in Kraft.

Emskirchen, den _____

Sandra Winkelspecht

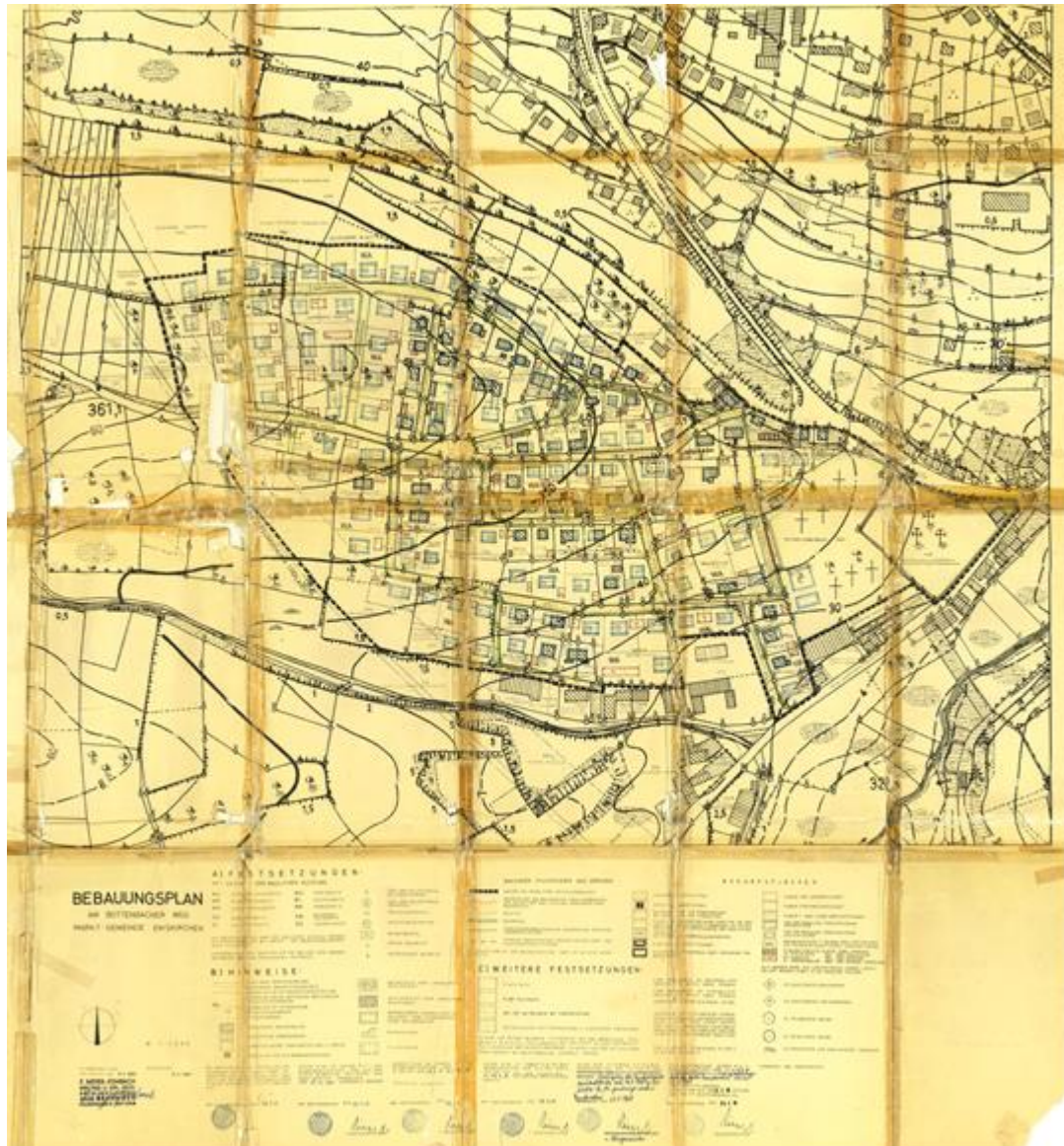
Erste Bürgermeisterin

Markt Emskirchen

Anlagen

Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 1 Am Bottenbacher Weg“

1. Änderung





Verfahrensvermerke zur Aufhebungssatzung „Bebauungsplan Nr. 1 Am Bottenbacher Weg“ sowie der 1. Änderung

1. Der Marktgemeinderat Emskirchen hat am __.__.2025 die Aufhebung des Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 1 Am Bottenbacher Weg“ sowie der 1. Änderung beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Für das Aufhebungsverfahren wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.
3. Mit Beschluss vom __.__.2025 hat der Marktgemeinderat den Entwurf der Aufhebungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 16.05.2025 gebilligt und die Auslegung beschlossen. Der Entwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von

___.___.2025 bis ___.___.2025.

4. Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 1 Am Bottenbacher Weg“ sowie der 1. Änderung in der Fassung vom ___.___.2025 vom Marktgemeinderat in der Sitzung am ___.___.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Emskirchen, den ___.___.2025

(Siegel)

Sandra Winkelspecht

Erste Bürgermeisterin

5. Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 1 Am Bottenbacher Weg“ sowie der 1. Änderung in der Fassung vom ___.___.2025 wurde am ___.___.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufhebungssatzung ist damit wirksam in Kraft getreten.

Emskirchen, den ___.___.2025

(Siegel)

Sandra Winkelspecht

Erste Bürgermeisterin

ENTWURF der Begründung zur Aufhebungssatzung:

Markt Emskirchen

Landkreis Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim



**Aufhebung
des Bebauungsplanes Nr. 1 Am Bottenbacher Weg
sowie der 1. Änderung**

gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Begründung

Entwurf Stand: 16.05.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
2. Beschreibung des Planungsgebietes	4
2.1 Allgemein	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. Städtebau	4
3.1 Städtebauliches Konzept	4
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4. Erschließung	5
4.1 Verkehrsanbindung	5
4.2 Ver-, und Entsorgung	5
4.2.1 Abwasserbeseitigung	5
4.2.2 Wasserversorgung	5
4.2.3 Energieversorgung	5
4.2.4 Telekommunikation	5
4.2.5 Abfallentsorgung	5
4.3 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	6
5. Umweltbericht	6

Übersichtskarte

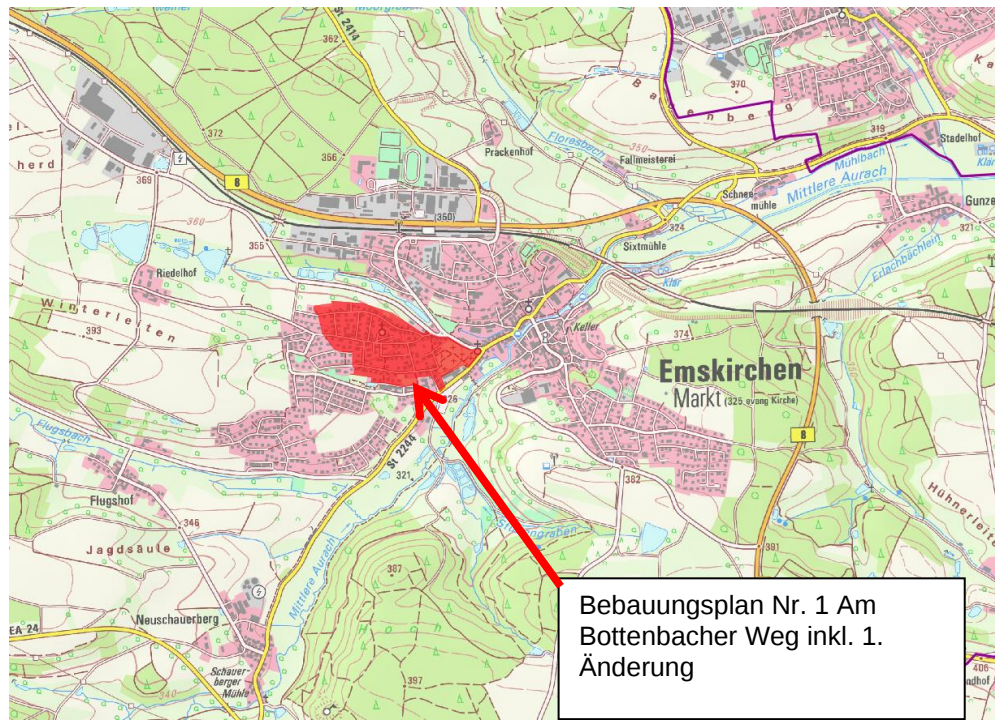


Abbildung 1:

Übersichtskarte mit Umgriff (rote Fläche), Grundlage Übersichtskarte vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, bearbeitet Bauamt Markt Emskirchen am 07.05.2025

1. Allgemeines

Der Markt Emskirchen befindet sich im Landkreis Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim des Regierungsbezirkes Mittelfranken, ca. 30 km nordwestlich vom Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen und ca. 10 km südöstlich von Neustadt an der Aisch. Emskirchen liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 8 zwischen Nürnberg und Würzburg sowie an der Bahnlinie der Hauptverbindungsstrecke Nürnberg – Würzburg – Frankfurt. Das Gemeindegebiet besteht aus insgesamt 31 Ortsteilen und Weilern.

Für den Bereich „Am Bottenbacher Weg“ hat der Markt Emskirchen im Jahr 1961 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan trat am 23.08.1968 in Kraft. Im Jahr 1994 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans in einem Teilbereich gefasst. Diese Änderung wurde mit Planstand Oktober 1994 rechtskräftig.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bottenbacher Weg“ ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die durch den Bebauungsplan überplanten Grundstücksflächen sind zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut. Die Festsetzungen entsprechen nicht mehr den Anforderungen zeitgemäßen Bauens. Daher soll der Bebauungsplan aufgehoben werden, um so eine weitere bauliche Entwicklung der Flächen in Anlehnung an die bestehende Nutzungs- und Bebauungsstruktur zu ermöglichen.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Allgemein

Die Bauflächen des Bebauungsplanes werden im Osten, Süden und Westen durch bestehende Bebauungsstrukturen der Marktgemeinde begrenzt. Im Norden grenzt das bestehende Wohnbaugebiet an die freie Landschaft an.

2.2 Planungsgrundlagen

Der Planungsbereich des Bebauungsplanes ist zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut. Die Festsetzungen entsprechen nicht mehr den Anforderungen zeitgemäßen Bauens. Daher wird der Bebauungsplan „Am Bottenbacher Weg“ inkl. der 1. Änderung durch den Markt Emskirchen aufgehoben und somit eine Bebauung gemäß § 34 BauGB in Anpassung an die bestehenden Bebauungsstrukturen ermöglicht.

3. Städtebau

3.1 Städtebauliches Konzept

Das bestehende Baugebiet ist nahezu vollständig bebaut und weist nur noch eine geringe Anzahl von Baulücken auf. Gleichzeitig entsprechen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht mehr den aktuellen rechtlichen Vorgaben und den Vorstellungen der Bauherren an eine moderne Gebäudegestaltung. Dies betrifft vor allem die Festsetzungen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachgauben und Kniestock. Auch eine Nachverdichtung auf den Grundstücken ist aufgrund der zum Teil um die damals bereits vorhandenen Gebäude gezogenen Baugrenze so gut wie ausgeschlossen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden den Bauherren zusätzliche Möglichkeiten der Gestaltung der Baukörper gegeben, die eine Errichtung von Gebäuden entsprechend den aktuellen Nutzungsvorstellungen erlauben.

Es wird nicht mehr für erforderlich gehalten, für die noch verbliebenen Grundstücke neue Regelungen durch eine Änderung des Bebauungsplans zu treffen. Da für den Bereich des Bebauungsplanes eine nahezu abgeschlossene Bebauungsstruktur besteht, ist für zukünftige bauliche Maßnahmen ein Baurecht gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) gegeben. Somit besteht für den Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes weiterhin die Möglichkeit, entsprechend § 34 BauGB, Baurecht umzusetzen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Bottenbacher Weg“ inkl. 1. Änderung verlieren auch die Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ihre Rechtswirkung. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB wird vorgegeben, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Somit besteht nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Bottenbacher Weg“ inkl. 1. Änderung bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung eine Anpassungspflicht der zukünftigen baulichen Maßnahmen an die bestehende Bebauung.

4. Erschließung

4.1 Verkehrsanbindung

Alle baulich genutzten oder nutzbaren Grundstücke sind an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Somit ist eine ausreichende verkehrliche Anbindung sichergestellt.

4.2 Ver-, und Entsorgung

4.2.1 Abwasserbeseitigung

Die bestehenden Bauflächen werden im Mischsystem entwässert. Das bestehende Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert, um eine geregelte Ableitung des anfallenden Abwassers sicherzustellen.

4.2.2 Wasserversorgung

Durch die bestehenden Leitungsanlagen im Bereich des Bebauungsplanes ist eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser gesichert.

4.2.3 Energieversorgung

Strom: Die Stromversorgung wird durch die N-Ergie durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass über die bestehenden Leitungstrassen innerhalb des Geltungsbereiches eine ausreichende Stromversorgung gewährleistet werden kann.

4.2.4 Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über das bestehende örtliche

Versorgungsnetz.

4.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch ein vom Landkreis beauftragtes Entsorgungsunternehmen. Die Zufahrt der bestehenden Grundstücke durch die verwendeten Müllfahrzeuge ist gesichert. Somit liegt eine gesicherte Abfallentsorgung auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes vor.

4.3 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die gesamten überplanten Bauflächen sind in Privateigentum und werden durch die Grundstückseigentümer überwiegend baulich genutzt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist keine Notwendigkeit für eine Grundstücksneuregelung gegeben.

5. Umweltbericht

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Aufhebung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Somit kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Markt Emskirchen, den __. __. 2025

Sandra Winkelspecht

Erste Bürgermeisterin

Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf der Aufhebungssatzung und den Entwurf der Begründung zum Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes „Nr. 1 Bottenbacher Weg“ inkl. 1. Änderung. Weiter beauftragt er die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

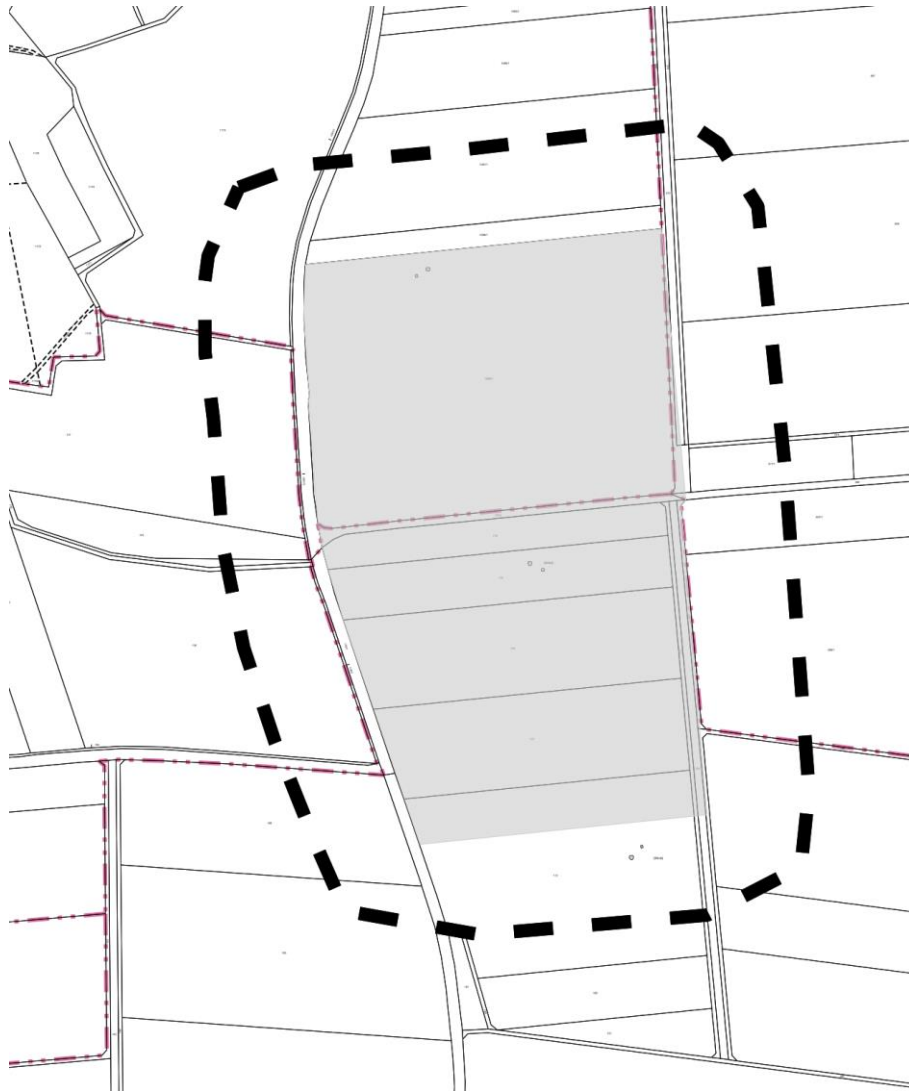
Anm.: Ab TOP Ö 10 ist Marktgemeinderatsmitglied Kristina Nöhring anwesend und nimmt an Beratung und Abstimmung teil.

**TOP 11 Gemeindeentwicklung; hier: Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans
Nr. 52 "Optimierung der Windkraftnutzung nördlich von Dürrnbuch"
Vorlage: EMS/2025/150**

Der Windpark Emskirchen-Dürrnbuch befindet sich nördlich des Ortsteil Dürrnbuch in Richtung Emskirchen. Die vorhandenen drei Windenergieanlagen sind in den Jahren 2007/2008 aufgrund einer Vorrangstandortplanung (Windvorranggebiet WK 5) des Regionalen Planungsverband 8 Westmittelfranken genehmigt worden. Der Flächennutzungsplan des Marktes Emskirchen weist die Flächen ebenfalls als Vorrangfläche für Windenergie aus.

Die drei bestehenden Windkraftanlagen sollen durch wesentlich leistungsstärkere und auch höhere neue Anlagen an neuen Standorten in direkter Nachbarschaft der Bestandsanlagen ersetzt werden. Die bereits vorhandenen Erschließungswege sollen hierbei wieder benutzt und entsprechend modifiziert und erweitert werden.

Um die Standorte im Rahmen der notwendigen „Repowering“ Diskussion neu zu organisieren und die Standorte der einzelnen Windenergieanlagen so zu platzieren, dass der Planbereich optimal ausgenutzt werden kann, ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen. Da es im Gegensatz zur Regionalplanung nur im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, die Standorte der einzelnen Windenergieanlagen festzusetzen und damit die Anordnung der Windenergieanlagen so zu steuern, dass eine ertragsmäßig optimale Ausnutzung dieses Gebiets unter Berücksichtigung von Turbulenz und Standsicherheit der Windkraftanlagen gewährleistet werden kann und gleichzeitig der Eingriff in den Naturraum so gering wie möglich gehalten wird. Um hierbei den größtmöglichen synergetischen Effekt zu erzielen, sollen auch die unmittelbar an das Vorranggebiet angrenzenden Flächen betrachtet werden, daher umfasst der Aufstellungsbeschluss folgende Gebietskulisse (Geltungsbereich = gestrichelte umgrenzt; bestehendes WK 5 = hellgrau hinterlegt):



Das Gebiet umfasst rd. 42,4 ha die sich auf folgende Grundstücke verteilen.
Gemarkung Emskirchen: Flurstücke 1174, 1091/1, 1091/2, 1091, 1087/1, 1088/1, 1089/1; Gemarkung Schauerberg: Flurstücke 132, 131, 133, 134, 135, 136, 139, 122; Gemarkung Dürrnbuch: Flurstücke 166, 165, 176/2, 176/3, 176, 175, 174, 173, 172, 177, 178, 179, 167, 168, 149, 186, 185, 184; Gemarkung Gunzendorf: Flurstücke 588/1, 587/1, 580, 577/1, 579, 573, 568, 567; stellenweise handelt es sich um Teilflächen.

Durch den Bebauungsplan „Nr. 52 Optimierung der Windkraftnutzung nördlich von Dürrnbuch“ wird damit ein Repowering, also der Ersatz der bestehenden Anlagen durch neue und effizientere Anlagen vorbereitet.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 52 Optimierung der Windkraftnutzung nördlich Dürrnbuch“. Die genaue Abgrenzung des Planbereichs ist der Vorlage zu entnehmen.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

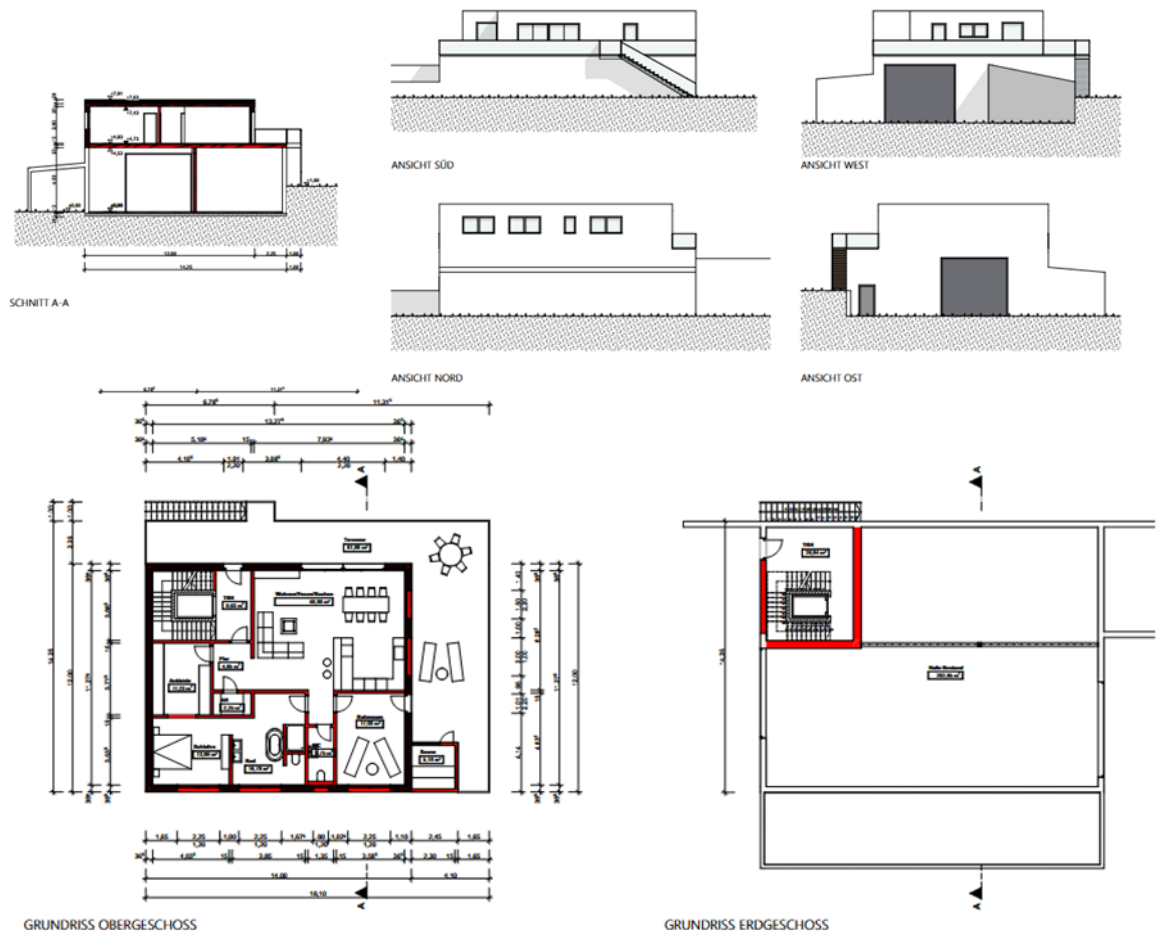
**TOP 12 Bauangelegenheiten; hier: Antrag auf Vorbescheid zur Dachaufstockung einer bestehenden Halle mit Errichtung einer Wohnung, Flst. 482 Gemarkung Schauerberg
Vorlage: EMS/2025/151**

Grundlagen:

Der Verwaltung liegt Antrag auf Vorbescheid zur Bebaubarkeit von Flst. 482 Gemarkung Schauerberg (Gemeindeteil Riedelhof) vor. Auf dem Grundstück soll das Dach einer bestehenden Halle aufgestockt und darauf eine Wohneinheit mit Flachdach errichtet werden. Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei der Gebietsart um Außenbereich.

Dem Antrag auf Vorbescheid ging eine Impulsberatung voraus.





Das Bauvorhaben stellt ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB dar, da es nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert ist. Entsprechend §§ 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 Nr. 1 f) kann die Halle der Hofstelle anstatt der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Zudem stehen dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegen. Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert und das Ort und Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheid auf Bebaubarkeit zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 13 Ortsrecht; Erlass einer Grillplatzsatzung für die Nutzung gemeindlicher
Grillflächen
Vorlage: EMS/2025/147**

In Sommerranken wurde vom Markt Emskirchen ein Grillhütte mit einer Grillfläche errichtet. Die Überdachung wurde dabei über das Regionalbudget gefördert und soll den Bürgerinnen und Bürgern in Emskirchen ohne eigenen Garten die Möglichkeit geben, zu grillen und Zeit im Freien zu ermöglichen.

Damit die Nutzung der Fläche durch den Markt Emskirchen geregelt werden kann, sollte eine Grillplatzsatzung erlassen werden. Der Sozialausschuss hat in seiner Sitzung am 26.03.2025 dieses Thema vorberaten:

**Satzung
über die Benutzung des gemeindeeigenen Grillplatzes
in der Gemeinde Emskirchen**

(Grillplatzsatzung)

Vom 16.05.2025

Aufgrund Art. 23 und Art. 24 Bayerischer Gemeindeordnung (GO) beschließt der Marktgemeinderat der Gemeinde Emskirchen folgende Satzung:

§ 1

Gegenstand der Satzung, Zweckbestimmung

- (1) Der gemeindliche Grillplatz „Am Sommerranken“ ist eine öffentliche Einrichtung des Marktes Emskirchen.
- (2) Der gemeindliche Grillplatz dient der Geselligkeit und Erholung, Spiel und Bewegung in der Natur sowie der Einübung sozialen Verhaltens. Jede von dieser Zweckbestimmung abweichenden Nutzung bedarf der Zustimmung der Gemeindeverwaltung.

§ 2

Recht auf Benutzung

Der Grillplatz steht zur allgemeinen Benutzung nach Maßgabe dieser Satzung zur Verfügung. Ein Anspruch auf gewerbliche Nutzung besteht nicht.

§ 3

Verhalten

- (1) Der Grillplatz und seine Anlagen dürfen nicht beschädigt oder verunreinigt, die Anlageneinrichtungen nicht verändert werden.
- (2) Die Benutzer des gemeindlichen Grillplatzes müssen sich so verhalten, dass kein anderer gefährdet, geschädigt oder mehr als nach den Umständen unvermeidbar behindert oder belastigt wird.
- (3) Das Benutzen der Grillplatzanlage ist täglich von 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr gestattet. Ausnahmen sind nach vorheriger Rücksprache mit dem

- Ordnungsamt Emskirchen möglich.
- (4) Das Zelten und Übernachten auf der Grillplatzanlage sind nicht gestattet.
 - (5) Die Geräuscentwicklung auf dem gemeindeeigenen Grillplatz ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Beschallungsanlagen sind nicht erlaubt.
 - (6) Fahrzeuge dürfen nicht auf den gemeindeeigenen Grillplatz abgestellt werden.
 - (7) Die anfallenden Abfälle sind von den Benutzern des gemeindlichen Grillplatzes ordnungsgemäß zu beseitigen.
 - (8) Die Benutzer des gemeindlichen Grillplatzes haben ständig den Brandschutz zu gewährleisten. Offenes Feuer ist nur unter ständiger Aufsicht gestattet und muss vor dem Verlassen des Grillplatzes vollständig abgelöscht werden.

§ 4

Anordnungen, Platzverweis

- (1) Anordnungen von Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung sowie von Polizeibediensteten ist Folge zu leisten.
- (2) Wer Vorschriften dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung erlassenen Anordnung zuwiderhandelt oder wer auf dem Grillplatz Handlungen begeht, die mit Strafe oder mit Geldbuße bedroht sind, oder auf den Grillplatz Gegenstände bringt, die durch eine strafbare Handlung erlangt sind oder zur Begehung von Straftaten verwendet werden sollen, kann unbeschadet der sonstigen Rechtsfolgen vom Grillplatz verwiesen und/oder auf Dauer von der Benutzung ausgeschlossen werden.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 1.000 € geahndet werden.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.06.2025 in Kraft.

Markt Emskirchen
Emskirchen, ...

Sandra Winkelspecht
Erste Bürgermeisterin

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Emskirchen beschließt für den öffentlichen Grillplatz in Sommerranken die Satzung über die Benutzung des gemeindeeigenen Grillplatzes in der Gemeinde Emskirchen (Grillplatzsatzung). Die Satzung tritt zum 01.06.2025 in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 14 Sonstiges, Wünsche und Anfragen
Vorlage: EMS/2025/143

Termine:

Sa, 17.05.2025	19:00 Uhr	Konzert 80 Jahre Kirchenchor	Ev. Kirche St. Kilian, Emskirchen
So, 18.05.2025	12:00 Uhr	Rats-Run-Hindernislauf	TSV Emskirchen, Sportgelände Bahnhofswald
	09:00 Uhr	Jubelkonfirmation, Neidhw.	Johannes Baptist, Neidhardswinden
	09:00 Uhr	Jubelkonfirmation, Brunn	St. Georg, Brunn
Do, 29.05.2025	11:00 Uhr	Bahnhofswald Kirchweih	TSV Emskirchen, Sportgelände Bahnhofswald
31.05.-01.06.2025		Dorffest Mausdorf	Soldaten- u. Kameradschaftsverein Mausdorf, Milchhaus
So, 01.06.2025	09:00 Uhr	Pfarr- und Kirchweihfestfest	Maria Königin, Emskirchen
	10:15 Uhr	Jubelkonfirmation Emskirchen	St. Kilian, Emskirchen
	13:00 Uhr	Heimatmuseum geöffnet	Heimatverein, Hindenburgstr. 32
Sa, 07.06.2025	16:00 Uhr	Hoffest im Heimatmuseum	Musikzug Emskirchen, Hindenburgstr. 32
Mo, 09.06.2025		Eppala	Altschauerberg
19.- 23.06.2025		Kirchweih Neidhardswinden	Zelt am FFW-Haus, FFW Neidhardswinden

Die Informationen dienen zur Kenntnis.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung erfolgt.

Den Vorsitz führte Sandra Winkelspecht.

Emskirchen, 21.05.2025

Unterschrift Vorsitzende:

Sandra Winkelspecht

Unterschrift Schriftführer:

Jochen Satzinger