

Auszug aus dem Entwurf der Niederschrift – BÜRGERINFO

58. öffentliche und nicht öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 17.07.2025
Sitzungsbeginn:	19:30 Uhr
Ende öffentliche Sitzung	20:56 Uhr
Sitzungsende:	22:03 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 Sonja Schweighöfer

Frau Annemarie Seitz

Frau Sieglinde Tiefel

Frau Petra Weber

Marktgemeinderat

Herr Marco Bauer

Herr Reinhard Eckardt

Herr Peter Fuhrmann

Herr Jens Gutmann

Herr Martin Hackenberg

Herr Günther Humann

Herr Fabian Kempe

Herr Christian Pöschl

Herr Helge Schneider

Herr Dietmar Spitzer

Geschäftsleiter

Herr Jochen Satzinger

Amtsleiter

Frau Nadine Wölfl

Entschuldigt fehlen:

Marktgemeinderat

Herr Peter Haag
Herr Christian Vogler
Herr Martin Wohlleb

Ortssprecher

Herr Philipp Jordan
Herr Manfred Kloska

Amtsleiter

Frau Kerstin Röschlein
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 Ortsrecht;
hier: Änderung und Neufassung der Satzung über die Herstellung von
Garagen und Stellplätzen
- 6 Ortsrecht;
hier: Neuerlass einer Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines
Spielplatzes für Kinder
- 7 Gemeindeentwicklung:
hier: Aufhebungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1 Am Bottenbacher Weg
sowie der 1. Änderung - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
- 8 Gemeindeentwicklung:
hier: Aufhebungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1 Am Bottenbacher Weg
sowie der 1. Änderung - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
aus Behördenbeteiligung

- 9 Gemeindeentwicklung:
hier: Aufhebungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1 Am Bottenbacher Weg
sowie der 1. Änderung - Satzungsbeschluss
- 10 Bauangelegenheiten;
hier: Bauantrag Neubau eines Einfamilienhauses auf Flst. 103/2, Gemarkung
Dürrnbuch
- 11 Allgemeines Eisenbahngesetz;
hier: Abgabe einer Stellungnahme gem. § 23 Abs. 4 AEG zum Antrag auf
Freistellung von Bahnbetriebszwecken in Emskirchen
- 12 Sonstiges, Wünsche und Anfragen

Protokoll:

Öffentlicher Teil

**TOP 1 Geschäftsordnungsregularien
Vorlage: EMS/2025/198**

Grundlagen:

Zur heutigen Sitzung wurde form- und fristgerecht eingeladen.

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 27.06.2025 liegt im RIS vor.

Die Niederschriften der nichtöffentlichen Sitzung vom 27.06.2025 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 27.06.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 2 Bericht der Bürgermeisterin
Vorlage: EMS/2025/199**

Grundlagen:

Workshop Interkommunale Zusammenarbeit (IKZ)

Am 15.07.2025 fand auf Burg Hoheneck ein Workshop des Landratsamtes mit allen Bürgermeistern und Geschäftsleitern zum Thema Interkommunale Zusammenarbeit statt.

Im ersten Schritt wurden an diesem Tag die Grundlagen, Wünsche und Vorstellungen zu diesem Thema zusammengetragen, betrachtet und bewertet.

In einem zweiten Schritt soll nun in Zusammenarbeit mit einem Büro und einem Arbeitskreis der Bürgermeister das Thema vertieft und ausgearbeitet werden.

Der Marktgemeinderat wird über weitere Entwicklungen informiert werden.

Die Informationen dienen der Kenntnisnahme.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung erfolgt.

TOP 3 Bericht aus den Ausschüssen
Vorlage: EMS/2025/200

Grundlagen:

Bericht aus dem Umwelt- und Energieausschuss vom 01.07.2025

TOP Ö 1: Ortsentwicklung Emskirchen; Antrag auf Aufstellung eines
vorhabenbezogenen Bebauungsplans für eine FPA auf Flst. 1071 Gemarkung
Emskirchen – Ortseinsicht

Der Antrag erhielt 110 Punkte im Kriterienkatalog und wird somit im
Marktgemeinderat behandelt. Vorab fand, wie vorgesehen, eine öffentliche
Ortseinsicht statt, bei der der Projektant die geplante Anlage vorstellte. Die Fläche
von ca. 8,21 ha soll etwa 18.000 Solarmodule mit 11 MWp Leistung aufnehmen.
Geplant ist auch ein Grünspeicher. Eine Bürgerbeteiligung soll in Form eines
Nachrangdarlehens möglich sein, wobei die Details noch offen sind.
Flächenpächter konnten sich vor Ort zum Antrag äußern, wovon drei Pächter
Gebrauch machten. Der Gemeinderat entscheidet in einer der nächsten
Sitzungen, ob ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Die Informationen dienen der Kenntnisnahme.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung erfolgt.

TOP 4 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung
Vorlage: EMS/2025/201

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 vom 27.06.2025

TOP NÖ 4: Antrag auf Zusatzkraft KiTa St. Kilian

Gemäß der Empfehlung des Bay. Sozialministeriums stimmt der Marktgemeinderat der Übernahme des kommunalen Förderanteils für die Gewährung eines zusätzlichen Faktors über dem im BayKiBiG festgelegten Faktor für eine Integrationskraft für Kinder mit erhöhtem Förderbedarf für die Betreuung integrativer Kinder für das Betreuungsjahr 2026/2027 in der KiTa St. Kilian zu.

Die Informationen dienen der Kenntnisnahme.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung erfolgt.

**TOP 5 Ortsrecht; hier: Änderung und Neufassung der Satzung über die Herstellung
von Garagen und Stellplätzen
Vorlage: EMS/2025/206**

Grundlagen:

Auf die ausführlichen Sitzungsunterlagen im Rahmen der Vorberatung zu diesem Thema im Bau-, Planungs- und Liegenschaftsausschuss vom 03.06.2025 wird verwiesen.

Aufgrund der im ersten und zweiten Modernisierungsgesetz 2024 erfolgten Änderungen im Bauordnungsrecht entfällt ab 01.10.2025 die staatliche geregelte Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen ersatzlos.

Die Kommunen können zur Regelung der Verpflichtung zur Errichtung eines Stellplatzes bis 30.09.2025 eine entsprechende Satzung erlassen. Danach entfällt diese Regelungsmöglichkeit.

Wenn in Kommunen bereits eine rechtsverbindliche Stellplatzsatzung vorliegt, behält diese nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO ihre Gültigkeit, soweit sie die in der ab 01.10.2025 geltenden Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegten Höchstzahlen nicht überschreitet. Bei Satzungsneuerlass (zur Anpassung oder zum erstmaligen Erlass) sind künftig keine Festlegungen zur Beschaffenheit von Stellplätzen mehr möglich.

Wenn, wie beim Markt Emskirchen, in der bisherigen Satzung solche Regelungen enthalten sind, können diese im Zuge einer Bestandschutzregelung des Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO und den Vollzugshinweisen des Bauministeriums jedoch weitergelten. Dies erfordert zwingend den Erlass einer Änderungssatzung zur bestehenden Satzung.

Ein kompletter Neuerlass der Satzung würde zwar eine leichtere Lesbarkeit erreichen, der o.g. Bestandschutz geht dann jedoch verloren.

Die Verwaltung empfiehlt daher den Erlass einer Änderungssatzung. Für eine leichtere Lesbarkeit der Satzung für Bürger und Verwaltung wird zusätzlich eine nichtamtliche konsolidierte Lesefassung erstellt (Anlage 1 zu TOP Ö 5)

Zu der Anzahl von Stellplätzen:

Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO kann eine geringere Anzahl von Stellplätzen, als in der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegt, angeordnet werden. Dies erlaubt grundsätzlich auch, die Anlage der GaStellV weiter auszudifferenzieren, soweit hierdurch ihre Obergrenzen nicht überschritten werden (beispielsweise nach Wohnfläche gestaffelte Stellplatzzahlen).

Die konkrete Ausgestaltung der Rundungsregelung sollte mit dem Vollzug der GaStellV durch die jeweils zuständige Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden. Sie sollte, um ein Überschreiten der Obergrenzen der Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung zu vermeiden, dem Bauvollzug entsprechen.
Anlage zu § 20 GaStellV:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	–
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.4	Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF ¹⁾	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	–

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	—
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen	—
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	—
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche	—
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	—
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	—
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	—
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	—
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	—
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	—
5.12	Bootshäuser und Bootslicheplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	—
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	—
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
7.	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	—
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	—
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	--
8.5	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	—
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	—
9.	Gewerbliche Anlagen		

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage ²⁾	–
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1 500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–

¹⁾ NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

²⁾ Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

Hinweis zur Stellplatzablöse

Die Geldbeträge für die Ablösung von Stellplätzen sind zweckbestimmt zu verwenden. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4c) BayBO erlaubt die Verwendung für die Herstellung zusätzlicher Stellplätze (beispielsweise in Quartiers- oder Anwohnergargen), für die Instandhaltung, die Instandsetzung oder Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich ihrer Ausstattung mit Elektroladestationen, für den Bau und die Einrichtung innerörtlicher Radverkehrsanlagen, für die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen und sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen von ruhendem Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsinfrastruktur.

Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei verfahrensfreien Bauvorhaben vor Baubeginn abzuschließen.

Höhe der Ablösebeträge

Die Höhe der Ablösebeträge ist mit den Kosten der Herstellung des Stellplatzes gedeckelt. Um die Höhe der Ablösebeträge der Kostenentwicklung entsprechend ohne Aufwand fortschreiben zu können, etwa bei der Festlegung lagebezogen gestaffelter Ablösebeträge oder in Marktlagen mit stetig steigender Preisentwicklung, empfiehlt es sich, die Höhe der Ablösebeträge nicht in der Satzung, sondern durch separate Beschlussfassung(en) die Höhe und deren Fortschreibung zu regeln. Der Bau-, Planungs- und Liegenschaftsausschuss empfiehlt, diese Variante zu wählen. Gemäß der Verständigung des Marktgemeinderates unter TOP NÖ 5 Sonstiges in seiner letzten Sitzung erscheint ein Ablösebetrag von 15.000 Euro angemessen (siehe unten Beschlussvorschlag Nr. 2).

Über nachfolgende Änderungssatzung ist zu beraten und zu beschließen:

**1. Änderung der
Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und
Stellplatzsatzung – GaStS)
vom 15.02.1995**

Der Markt Emskirchen erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 12 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende

Satzung

zur 1. Änderung der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) vom 15.02.1995.

§ 1

- (1) § 1 der GaStS vom 15.02.1995 wird umbenannt in
„Anwendungsbereich“
und erhält folgende Fassung:

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet des Markt Emskirchen. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.

(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

- (2) § 2 der GaStS vom 15.02.1995 wird umbenannt in
„Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen“
und erhält folgende Fassung:

(1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

(2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen

Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

(4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

- (3) § 3 der GaStS vom 15.02.1995 wird umbenannt in „Herstellung und Ablöse der Stellplätze“ und erhält folgende Fassung:

(1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

(2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

(3) Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach § 2 in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber dem Markt Emskirchen (Ablösevertrag) übernommen werden. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei verfahrensfreien Bauvorhaben vor Baubeginn abzuschließen.

- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

- (5) § 4 der GaStS vom 15.02.1995 wird umbenannt in „Anforderungen an die Herstellung“

- (6) § 4 Abs. 1 der GaStS vom 15.02.1995 erhält folgende Fassung:

(1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(7) § 4 Abs. 2 der GaStS vom 15.02.1995 wird zu Abs. 3.

(8) § 4 Abs. 3 der GaStS vom 15.02.1995 wird zu Abs. 4.

(9) § 4 Abs 2 wird neu eingefügt:

(2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

(10) § 5 der GaStS vom 15.02.1995 wird unbenannt in „Abweichungen“ und erhält folgende Fassung:

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

(11) § 6 der GaStS vom 15.02.1995 entfällt.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Emskirchen, den XX.XX.2025

Winkelspecht
Erster Bürgermeisterin

Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat beschließt die 1. Änderung der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) vom 15.02.1995 in der vorliegenden Form. Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Der Marktgemeinderat legt die angemessene Höhe der Ablöse nach § 3 Abs. 3 dieser Satzung auf derzeit 15.000 EUR fest. Die angemessene Höhe soll regelmäßig entsprechend der Kostenentwicklung und Marktlage überprüft und bei Bedarf beschlussmäßig angepasst werden.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 6 Ortsrecht; hier: Neuerlass einer Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder
Vorlage: EMS/2025/207**

Grundlagen:

Auf die Vorberatungen, TOP 3 nÖ der Bauausschusssitzung vom 03.06.2025 und TOP 3nÖ der Marktgemeinderatssitzung vom 27.06.2025 wird verwiesen.

Im Rahmen des ersten und zweiten Modernisierungsgesetz 2024 sind Änderungen im Bauordnungsrecht vorgenommen worden.

Gesetzesänderung - Regelung ab 01.10.2025

Die staatliche Verpflichtung zur Errichtung eines Spielplatzes (Art. 7 Abs.3 BayBO) entfällt ersatzlos.

Handlungsmöglichkeit der Kommune bis 30.09.2025:

Die Kommunen können eine Satzung erlassen. Die Satzungsermächtigung ermöglicht die Regelung von Erforderlichkeit, Modalitäten des Nachweises und Ablöse (Art. 81 Abs.1 Nr. 3 BayBO). Die Spielplatzpflicht besteht nur noch, wenn Gemeinden dies ausdrücklich per Satzung regeln.

Die Kommunen können Satzungen mit folgendem Inhalt erlassen:

- Erst ab Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen
- Regelung zu angemessener Größe und Ausstattung, nicht mehr: Beschaffenheit
- Regelungen zur Art der Erfüllung
- Regelungen zu Ablöse der Spielplatzpflicht
- Regelungen, ob Spielplatzpflicht auch für Seniorenwohnen und Studentenwohnen gilt, wenn, dann „Recht auf Ablöse“ mit Maximalbetrag von 5.000,00 €
- Verwendungspflicht für örtliche Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

Im Zuge der Beratungen einigt sich der Marktgemeinderat darauf, dass je 25 m² Wohnfläche 2,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen ist (§ 3 Abs. 1). In der Sitzungsunterlage waren im Satzungsentwurf 1,5 m² vorgesehen. Diese Änderung ist im nachfolgenden Satzungsentwurf bereits berücksichtigt.

**Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder
(Spielplatzsatzung)**

vom XX.XX.XXXX

Der Markt Emskirchen erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gemeindegebiet des Marktes Emskirchen. Ausgenommen sind Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, sowie Gebäude, die mit Fördergeldern im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

§ 3

Größe, Lage und Ausstattung

- (1) Je 25 m² Wohnfläche sind 2,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.
- (2) Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Er muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen so abgeschildert werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können.
- (3) Für je 50 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen in Form von Bäumen, begrünten Pergolen und Sträucher auszustatten.

§ 4 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

(1) Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Die fußläufige Entfernung (nicht Luftlinie!) vom Baugrundstück darf 200 m nicht überschreiten. Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

(2) Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber dem Markt Emskirchen übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann. Der Ablösungsbetrag beträgt je m² Wohnfläche 15,00 Euro, mindestens jedoch 5.000 Euro.

§ 5 Unterhaltung

Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

§ 6 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 7 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung) Stand 17.07.2025 in der vorliegenden Form (einschließlich Änderung bei § 3 Abs. 1 gem. Beratung). Die Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 7 Gemeindeentwicklung: hier: Aufhebungsbeschluss des Bebauungsplans
Nr. 1 Am Bottenbacher Weg sowie der 1. Änderung - Behandlung der
eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: EMS/2025/209**

Grundlagen:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.05.2025 aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13, §2 Abs. 1 Satz 1 und § 10 des Baugesetzbuches die vollständige Aufhebung des seit 23.08.1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1 Am Bottenbacher Weg“ einschließlich seiner 1. Änderung beschlossen.

Für das Verfahren wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB gewählt.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses erfolgte im Wochenblatt am 09.06.2025 (KW 24/2025).

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ebenfalls im Wochenblatt am 09.06.2025 (KW 24/2025). Der Entwurf der Aufhebungssatzung und der Entwurf der Begründung (beide Stand 16.05.2025) lag in der Zeit vom 09.06.2025 bis 11.07.2025 während der allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus aus.

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Informationen dienen zur Kenntnisnahme

Beschluss:
Keine Beschlussfassung erfolgt.

**TOP 8 Gemeindeentwicklung: hier: Aufhebungsbeschluss des Bebauungsplans
Nr. 1 Am Bottenbacher Weg sowie der 1. Änderung - Behandlung der
eingegangenen Stellungnahmen aus Behördenbeteiligung
Vorlage: EMS/2025/210**

Grundlagen:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.05.2025 aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13, §2 Abs. 1 Satz 1 und § 10 des Baugesetzbuches die vollständige Aufhebung des seit 23.08.1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1 Am Bottenbacher Weg“ einschließlich seiner 1. Änderung beschlossen.

Für das Verfahren wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB gewählt.

Die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen fand in der Zeit von 26.05.2025 bis 04.07.2025 statt.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

**A1 – BUND Naturschutz e. V. Kreisgruppe Neustadt/Aisch-Bad Windsheim,
01.07.2025**

Vielen Dank für die Zusendung der Informationen zu o.g. Verfahren. Wir nehmen wie folgt Stellung:

Grundsätzlich freuen wir uns, dass erkannt wurde, dass die Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht mehr zeitgemäß sind. In Baugebieten aus den 1960/70er Jahren werden die ursprünglichen Gebäude nun häufiger modernisiert und in neue Nutzung überführt. Allerdings sollte sich die Modernisierung nicht nach der umliegenden Bebauung richten, denn diese ist am ursprünglichen Bebauungsplan orientiert. Besser wäre es, wenn sich die Marktgemeinde überlegt, in welche Richtung die zukünftigen Nutzungen gehen sollen und dies als Information an die Bauwilligen/Renovierer/neuen Eigentümer gibt.

Unsere Vorschläge wären: Zisternenpflicht, Versickerungsmöglichkeiten, Entsiegelung, langfristig Einführung des Trennsystems, um Niederschläge vor Ort zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, klimawandelangepasstes Bauen/Sanieren mit Wärmedämmung/Hitzedämmung (auch im Dachbereich), größere Dachüberstände zum Beschatten von Wänden, Fenstergrößen anpassen, Solarpflicht usw.

Im Pressebericht zur Bürgermeisterdienstversammlung am 25.6.25 wurde darauf hingewiesen, dass in den kommenden Überarbeitungen der Baugesetze für die Kommunen die Möglichkeit besteht, eigenständige Regelungen zu treffen, siehe Entwurf zu §31 Abs. 3 BauGB (Bearbeitungsstand 4.6.25). Ob diese Regelung auch gilt, wenn der Bebauungsplan aufgehoben ist, wissen wir nicht.

Deshalb sollte die Kommune vorab prüfen, ob es besser ist, den Bebauungsplan bestehen zu lassen und dann noch neuem Recht selbst davon zu befreien oder den Bebauungsplan ganz aufzuheben. Die Marktgemeinde sollte sich auf jeden Fall eine Möglichkeit bewahren, um auf die kommenden Bauformen und Renovierungen Einfluss nehmen zu können und damit zukunftsfähige, nachhaltige Wohn- und Bauformen einfordern zu können.

Für ein Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Maßnahmen wie die Einführung eines Trennsystems oder die Wärme/Hitzedämmung (auch im Dachbereich) etc. betreffen nicht die Bauleitplanung. Hinweise oder Auflagen zur Speicherung, Versickerung und oder Einleiten von Oberflächen-/Dachflächenwasser werden im Zuge Stellungnahmen zu Bauanträgen regelmäßig von den Gemeindewerken Emskirchen gegeben.

Die aktuell diskutierte Gesetzesänderung in Form des neuen §31 Abs. 3 BauGB sieht zugunsten des Wohnungsbaus umfassende Befreiungsmöglichkeiten im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne vor, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Ob, wann und in welcher Form diese Änderung kommt, steht aktuell noch nicht fest. Auch sind derzeit keine Ausführungshinweise oder gar die Kriterien der Anlage 2 auf die im derzeit diskutierten Text verwiesen wird näher bezeichnet.

Im Bebauungsplan Nr. 1 Bottenbacher Weg liegen aktuell Anträge und Anfragen bezüglich der Wahnraum-Nachverdichtung vor, die den Bebauungsplan in seinen Grundzügen berühren.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans richten sich zukünftige bauliche Maßnahmen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Nach Abs. 1 sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Nach Abs. 3a kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung u.a. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäude dient, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Marktgemeinderat ist der Ansicht, dass nach der Aufhebung des Bebauungsplans mit den vorhandenen rechtlichen Regelungen gute Rahmenbedingungen für eine effiziente, flächensparende und nachverdichtende Bauweise, die städtebaulich vertretbar ist, zur Verfügung stehen und hält an der Entscheidung zur Aufhebung des Bebauungsplans fest.

Abstimmung:

Ja: 18

Nein: 0

Persönlich beteiligt: 0

A2 – Fernwasserversorgung Franken, 27.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme keine Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt.

Wir möchten Sie im Zuge dieses Schreibens darauf aufmerksam machen, dass für die Erweiterung von Ortsnetzen im Zuge der Flächennutzungs- bzw.

Bauleitplanung zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung durchgeführt werden sollte. Bitte achten Sie in diesem Zusammenhang auch auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008.

Falls sich durch die geplante Bebauung ein höherer Wasserbedarf ergeben sollte und Sie Kunde bei uns sind, bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.

Sollten Probleme bei der Übermittlung der Unterlagen auftreten, so wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Planauskunft.

Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nachdem es sich um die Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplans handelt, wurde der Umfang des Wasserbedarfs im Rahmen der damaligen Aufstellung geprüft und entsprechend

ausgelegt. Sollte im Zuge von Nachverdichtungen ein höherer Wasserbedarf benötigt werden, werden sich die Gemeindewerke, nach vorherigem Abschluss eines Erschließungs- und Kostenübernahmevertrags mit dem Bauherrn entsprechend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Abstimmung:

Ja: 18

Nein: 0

Persönlich

beteiligt: 0

**A3 – Landratsamt Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim, staatliche
Bauverwaltung und Immissionsschutz, 24.06.2025**

Vielen Dank für die Beteiligung an o.a. (Aufhebungs-)Verfahren. Im Rahmen einer hausinternen Fachstellenbeteiligung wurden keine Einwände geltend gemacht. Insgesamt begrüßen wir das geplante Vorgehen der Marktgemeinde Emskirchen, die umfassenden Festsetzungen des B-Planes zugunsten einer Bebauung nach § 34 BauGB aufzuheben. Die Hinweise des Sachgebiets Gewässerschutz/Abfallrecht fügen wir als Anlage bei.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

**A3.1 – Landratsamt Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim, Gewässerschutz –
Abfallrecht, 18.06.2025**

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung des Plangebietes. Die Festsetzungen entsprechen nicht mehr den Anforderungen des zeitgemäßen Bauens. Die folgende Stellungnahme bezieht sich auf die Planunterlagen mit Stand vom 16.05.2025.

Wasserwirtschaft und Gewässerschutz (Sachbearbeiterin: Frau Weiß)
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben Einverständnis.
Im Übrigen wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach verwiesen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung der Fachstelle Wasserwirtschaft und des Gewässerschutz wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach hat ebenfalls keine Einwände vorgebracht.
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Abfallrecht

Aus abfallrechtlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben Einverständnis; die abfallrechtlichen Vorschriften bei der Erschließung und der anschließenden Bebauung der Restflächen sind zu beachten und einzuhalten. Insoweit Bodenaushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieses entsprechend der Schadstoffbelastung sowie unter Beachtung der abfallrechtlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die oberste Bodenschicht ist wieder zum gleichen Zweck als Mutterboden zu verwenden (vgl. § 202 BauGB). Die Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs ist rechtzeitig zu planen; Vermeidung hat Vorrang zu Verwertungsmaßnahmen, Verwertungsmaßnahmen haben Vorrang vor der Beseitigung. Die Arbeitshilfe „Umgang mit Bodenmaterial“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Juli 2022) gibt hierzu nützliche Hinweise.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung der Fachstelle Abfallrecht wird zur Kenntnis genommen.
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Bodenschutzrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aktuell keine Altlastverdachtsflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster) eingetragen. Dies stellt jedoch keine Bestätigung der Altlastenfreiheit des gesamten Planbereiches dar.

Sollten bei Aushubarbeiten trotz der negativen Auskunft optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 176/12 Gmkg. Emskirchen (Anwesen Franz-Schubart-Straße 1, 91448 Emskirchen; ehemaliger Betriebsstandort Fa. Vollrath-57500799) existierte eine Altlast; der Verdacht wurde für den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser mittels entsprechenden Untersuchungen ausgeräumt und die Fläche mit Schreiben vom 08.01.2008 aus dem Altlastenkataster entlassen. Allerdings sind bei Umnutzung, Abbruch und Aushubarbeiten die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchungen zu berücksichtigen; anfallender Abfall ist zwingend einer abfallrechtlichen Deklarationsanalyse zu unterziehen und das Material anschließend einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.

Unmittelbar nördlich angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes existierte ebenfalls im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 368 Gmkg. Emskirchen (Anwesen Nürnberger Straße 29, 91448 Emskirchen, Shell-Tankstelle-57500960) eine schädliche Bodenveränderung, die im Zuge des Umbaus beseitigt wurde. Die Fläche wurde mit Schreiben vom 11.11.1998 aus dem Altlastenkataster entlassen. Im Herbst 2024 wurden auf der Fläche entsprechende Erkundungsbohrungen bezüglich einer umwelttechnischen Untersuchung (OU) durchgeführt; ein entsprechender Bericht liegt bis dato nicht vor.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten und damit zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist bei der Maßnahme/im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u. a. Einhaltung der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die allgemeinen Hinweise zum Bodenschutzrecht werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den beiden Grundstücke Flst. 176/12 und 368 jeweils Gemarkung Emskirchen werden entsprechend in den Grundstücksakten vermerkt.

Abstimmung:

Ja: 18

Nein: 0

Persönlich

beteiligt: 0

A4 – Regierung von Mittelfranken, 04.07.2025

Im Markt Emskirchen soll der Bebauungsplan Nr. 1 - Am Bottenbacher Weg – einschließlich dessen 1. Änderung aufgehoben werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der Bebauung zu ermöglichen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1968 bzw. der Teilbereich der 1. Änderung aus dem Jahr 1995 enthält demnach Festsetzungen, z.B. zu Baugrenzen und Dachformen, die eine Nachverdichtung erschweren. Mit der Aufhebung soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zur Bebauung der verbliebenen Baulücken im Geltungsbereich bzw. die Anpassung des Bestandes zukünftig nach § 34 BauGB richten.

Einwendungen aus landesplanerischer Sicht gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes sind nicht zu erheben. Beachten Sie jedoch bitte die u.s. Hinweise des Sachgebietes Städtebau.

Redaktioneller Hinweis: Im Bestandsbebauungsplan orientiert sich die westliche bzw. südwestliche Grenze des Geltungsbereiches an einer vormals geplanten, aber nicht realisierten Ortsumgehung. Dieser Bereich wird tw. vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 Bottenbacher Wegäcker überlagert. Im Rahmen der Aufhebungssatzung sollte der betreffende Geltungsbereich entsprechend klargestellt werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

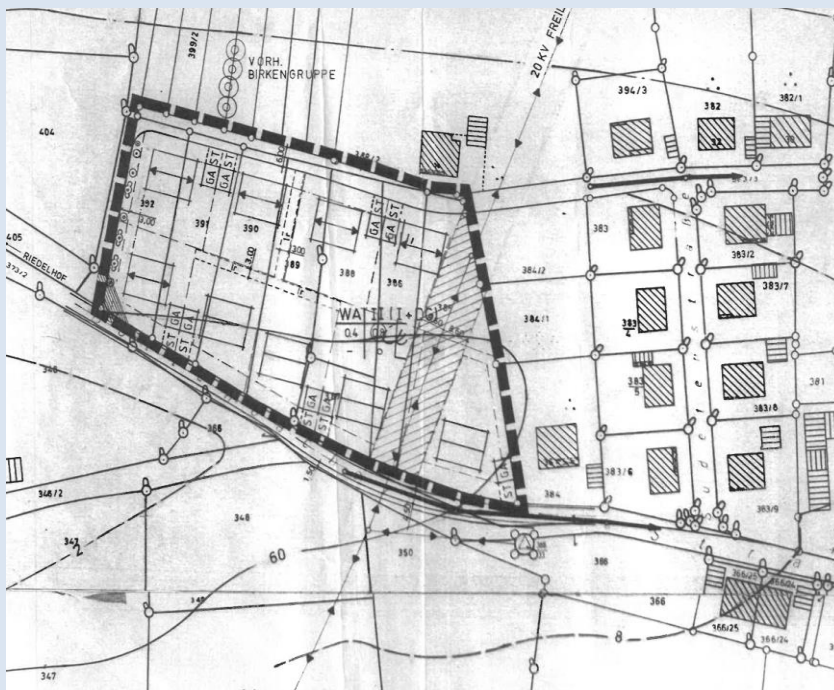
Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

An die westliche bzw. südwestliche Grenze des Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 Am Bottenbacher Weg, grenzt seit 1988 der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 Bottenbacher Wegäcker und seit 1989 an den Geltungsbereich Nr. 13 Am Bottenbacher Weg II. Die Flächen der vormals geplanten aber nicht realisierten Ortsumgehung wurden somit im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 13 und 14 entsprechend überplant.

Auszug aus dem aufzuhebenden Bplan Nr. 1 Bottenbacher Weg:



Auszug aus dem Bplan Nr. 13 Am Bottenbacher Weg II:



Auszug aus dem Bplan Nr. 14 Bottenbacher Wegäcker:



Zur Klarstellung wird § 1 Räumlicher Geltungsbereich der Aufhebungssatzung wie folgt ergänzt:

Der räumliche Geltungsbereich endet im Norden nördlichen Häuserzeile der Sudetenstraße; im Osten mit der Friedhofskirche; im Süden mit der östlichen Häuserzeile der Richard-Wagner-Straße und der nördlichen Häuserzeile der Franz-Schubert-Straße; im Westen mit den Grenzen zum Geltungsbereich der Bebauungspläne „Nr. 13 Am Bottenbacher Weg II“ und „Nr. 14 Bottenbacher Wegäcker inkl. 1 und 2 Änderung“ und ergibt sich im Übrigen aus den Planzeichnungen des Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 1. Am Bottenbacher Weg sowie der 1. Änderung“.

In der Begründung zur Aufhebung wird unter Nr. 2. Beschreibung des Plangebiets, 2.1 Allgemein folgende bildliche Darstellung des Plangebiets ergänzt.



Abstimmung:

Ja: 18

Nein: 0

Persönlich beteiligt: 0

Hinweise des Sachgebietes Städtebau

Zur Aufhebung des „Bebauungsplan Nr. 1 Am Bottenbacher Weg“ sowie der 1. Änderung in der Marktgemeinde Emskirchen wird folgendes aus städtebaulicher Sicht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt:

Aus der Begründung geht hervor, dass der aktuell noch rechtskräftige Bebauungsplan in seinen Festsetzungen überholt ist und nicht mehr dem aktuellen Zeitgeist einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Stadtplanung entspricht. Zudem ist der Planungsbereich des B-Planes mittlerweile fast vollständig bebaut. Nun wird beabsichtigt die noch nicht bebauten Grundstücke und vorhandenen Baulücken über den § 34 BauGB zu entwickeln und so der Nachverdichtung und Innenentwicklung Rechnung zu tragen.

Da der uns vorliegenden Begründung und den mitgelieferten Unterlagen keine Aussagen zu entnehmen sind, wie viele und welche unbebauten Grundstücke hiervon betroffen sind, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Baurechtschaffung über den § 34 BauGB zwar Baugenehmigungsverfahren beschleunigen kann, aber zugleich für die Gemeinde und den Städtebau nur in Ausnahmefällen den Maßstab bilden sollte.

Um die städtebauliche Ordnung zu halten und wiederherzustellen wird hier eine Änderung des Bebauungsplanes empfohlen. Nur über eine Satzung wie es der Bebauungsplan ist, hat man die Möglichkeit gezielt städtebauliche Strukturen zu steuern. Nachteile für die Gemeinde birgt – auch unter Beachtung der Sanierungsziele der Gemeinde Emskirchen als Städtebauförderungsgemeinde – der § 34 BauGB insbesondere auch darin, dass bei ggf. konkreten Bauanfragen im Baugenehmigungsverfahren das Einfügen nach § 34 Abs. 1 BauGB unterschiedlich aufgefasst werden könnte. Mit einer konkreten Bebauungsplansatzung mit entsprechenden Festsetzungen hat die Gemeinde hier im Planungsrecht die Hoheit und kann gezielt die städtebauliche Gestaltung steuern.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Entsprechend des Beschlusses des Marktgemeinderats vom 16.05.2025 wurde für das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt, in dem von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden kann.

In Summe handelt es sich um noch neun unbebaute Grundstücke (rot markiert). Zudem weist das Gebiet einige Grundstücke, die Potenzial für eine Nachverdichtung bieten, auf. Die Baulücken und Nachverdichtungspotenziale wurden auch im Baulücken- und Leerstandskataster welches im Rahmen der Erfassung der Innenentwicklungspotenziale der kommunalen Allianz Aurach-Zenn in Auftrag gegeben wurde (2021-2023) erhoben und in der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt eingetragen.



Nach der Aufhebung des Bebauungsplans bewegen sich künftige Bauanträge nicht im rechtsfreien Raum, sondern richten sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Nach Abs. 1 sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Nach Abs. 3a kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung u.a. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäude dient, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Marktgemeinderat ist der Ansicht, dass nach der Aufhebung des Bebauungsplans mit den vorhandenen rechtlichen Regelungen gute Rahmenbedingungen für eine effiziente, flächensparende und nachverdichtende Bauweise, die städtebaulich vertretbar ist, zur Verfügung stehen und hält an der Entscheidung zur Aufhebung des Bebauungsplans fest.

Abstimmung:

Ja: 18

Nein: 0

Persönlich beteiligt: 0

A5 – Deutsche Telekom, 05.06.2025

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte

weiterzugeben.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom

Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de.

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplans. Durch die Aufhebung entfallen die vorhandenen Festsetzungen, somit sind keine Festsetzungen bezüglich ausreichender Trassen für Leitungszonen möglich.

Abstimmung:

Ja: 18

Nein: 0

Persönlich beteiligt: 0

A6 – N-Ergie Netz GmbH, 04.06.2025

Es wird ein Bestandsplan übergeben.

Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind.

Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Die Versorgung mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Eine Aussage bezüglich der Versorgung der gewerblichen Bauflächen kann von uns erst getroffen werden, wenn uns Art und Leistung der anzusiedelnden Betriebe bekannt sind.

Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplans. Durch die Aufhebung entfällt die Möglichkeit Festsetzungen wie z.B. für Schutzabstände für Leitungen zu treffen. Bei Planungen von öffentlichen Bauvorhaben wird die N-Ergie weiterhin rechtzeitig eingebunden.

Abstimmung:

Ja: 18

Nein: 0

Persönlich beteiligt: 0

Keine Einwände erhoben haben:

- AELF, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim, 26.06.2025
- Ericsson Service GmbH, 03.06.2025
- Gemeinde Wilhelmsdorf, 27.05.2025
- Gemeinde Hagenbüchach, 27.05.2025
- Kreisheimatpfleger für Archäologie, Martin Nadler M.A., 10.06.2025
- Markt Markt Erlbach, 27.05.2025
- Regionaler Planungsverband 8 Westmittelfranken, 02.06.2025
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, 01.07.2025
- Wasserwirtschaftsamt Ansbach, 04.07.2025
- Staatliches Bauamt Ansbach, 27.05.2025

**TOP 9 Gemeindeentwicklung: hier: Aufhebungsbeschluss des Bebauungsplans
Nr. 1 Am Bottenbacher Weg sowie der 1. Änderung - Satzungsbeschluss
Vorlage: EMS/2025/211**

Grundlagen:

Der Marktgemeinderat Emskirchen hat am 16.05.2025 die Aufhebung des Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 1 Am Bottenbacher Weg“ sowie der 1. Änderung beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 09.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Für das Aufhebungsverfahren wurde 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 wurde verzichtet. Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt.

Mit Beschluss vom 16.05.2025 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 09.06.2025 bis 11.07.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von 26.05.2025 bis 04.07.2025.

Nach Prüfung, Würdigung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte im vorherigen Tagesordnungspunkt. Es wurden keine Einwände geltend gemacht, die eine Überarbeitung der Planunterlagen in ihren Grundzügen erforderlich macht.

Begründung:

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

Stand: 17.07.2025

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	6
4.2.3 Energieversorgung	6
4.2.4 Telekommunikation	6
4.2.5 Abfallentsorgung	6
4.3 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	6
5. Umweltbericht	6

Übersichtskarte

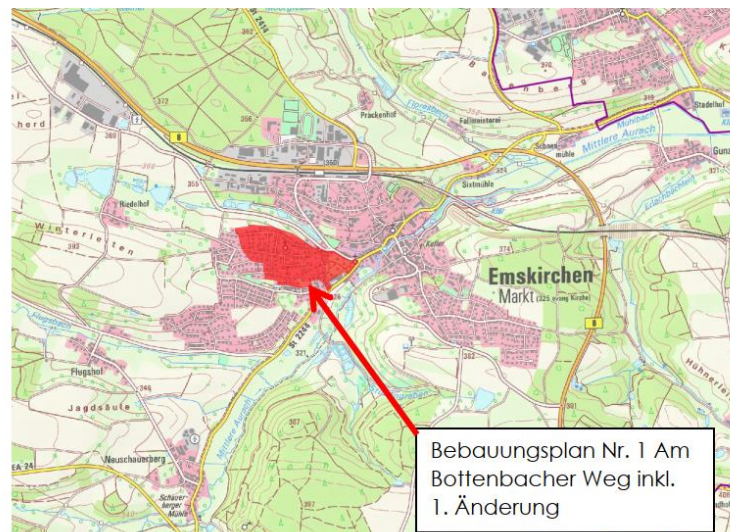


Abbildung 1:

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



Geltungsbereich des Bebauungsplans schwarz gestrichelt umrandet.

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

Aufhebungssatzung:

Markt Emskirchen

Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan

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

Stand: 17.0.2025

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 endet im Norden nördlichen Häuserzeile der Sudetenstraße; im Osten mit der Friedhofskirche; im Süden mit der östlichen Häuserzeile der Richard-Wagner-Straße und der nördlichen Häuserzeile der Franz-Schubert-Straße; im Westen mit den Grenzen zum Geltungsbereich der Bebauungspläne „Nr. 13 Am Bottenbacher Weg II“ und „Nr. 14 Bottenbacher Wegäcker inkl. 1 und 2 Änderung“ und ergibt sich im Übrigen 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 16.05.2025 die Aufhebung des Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 1 Am Bottenbacher Weg“ sowie der 1. Änderung beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 09.06.2025 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 16.05.2025 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 09.06.2025 bis 11.07.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von 26.05.2025 bis 04.07.2025.
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

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 1 Am Bottenbacher Weg“ sowie der 1. Änderung als Satzung sowie die Begründung (jeweils Stand 17.07.2025). Die Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 10

**Bauangelegenheiten; hier: Bauantrag Neubau eines Einfamilienhauses auf
Flst. 103/2, Gemarkung Dürrnbuch
Vorlage: EMS/2025/216**

Grundlagen:

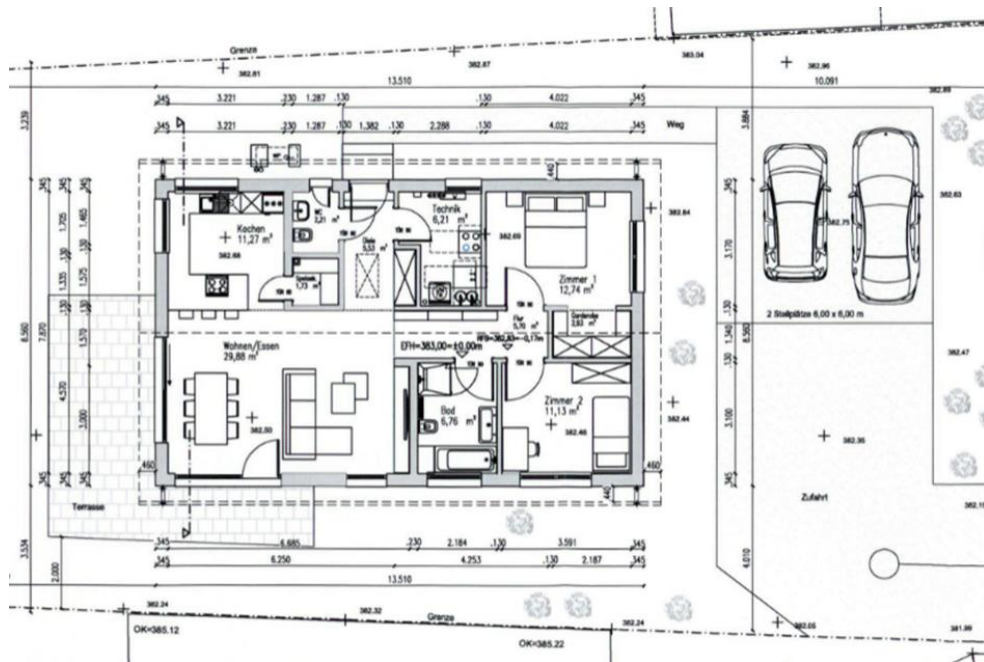
Der Verwaltung liegt Antrag auf Bebaubarkeit von Flst. 103/2 Gemarkung Dürrnbuch vor. Auf dem Grundstück soll ein Bungalow mit einer Wohnfläche von 96,09 qm errichtet werden. Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Nr. 23 Dürrnbuch Ortgebiet Nord“ 1. Änderung. Der Bebauungsplan sieht eine Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen und damit verbundener Wandhöhe von 6 m vor. Der Antragsteller hat die Befreiung von dieser Festsetzung beantragt.

Begründung: Die Firma des Antragstellers besteht seit über 100 Jahren im Ortsteil Dürrnbuch. Gerne würde der Antragsteller bereits jetzt schon Vorkehrungen fürs Alter treffen und so lange wie möglich unabhängig und selbstständig, barrierefrei in Dürrnbuch wohnen zu können. In der näheren Umgebung gibt es bereits zwei vergleichbare Häuser. Ferner soll, um dem Argument der Flächenverschwendung entgegenzuwirken, die Wohnfläche auf unter 100qm festgesetzt und damit ausreichend Platz für einen Garten mit heimischen Pflanzen und Bäumen geschaffen werden.



geplantes Gelände
vorhandenes Gelände





Das Vorhaben soll in zweiter Reihe, hinter der seitig vorhandene Scheune, auf dem Grundstück realisiert werden. Es handelt sich somit um eine Nachverdichtung auf Flst. 103/2 Gemarkung Emskirchen. Als Dachform wurde ein Satteldach gewählt, welches sich in die vorhandene Bebauung einfügt.

In unmittelbarer Nähe zu Flst. 103/2 befindet sich das bereits ein einstöckiges Gebäude,



Festsetzung Nr. 2.2 des Bebauungsplans lautet: Garagen müssen auf kurzem Weg von der Erschließungsstraße aus erreichbar sein, um den Grad der Versiegelung der Grundstücke einzugrenzen. Garagen im Rückbereich der Grundstücke sind ausgeschlossen.

Im vorliegenden Fall soll keine Garage, sondern lediglich zwei Stellplätze errichtet werden. Um den Grad der Versiegelung einzugrenzen, sollte die Zufahrt zumindest mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag versehen werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

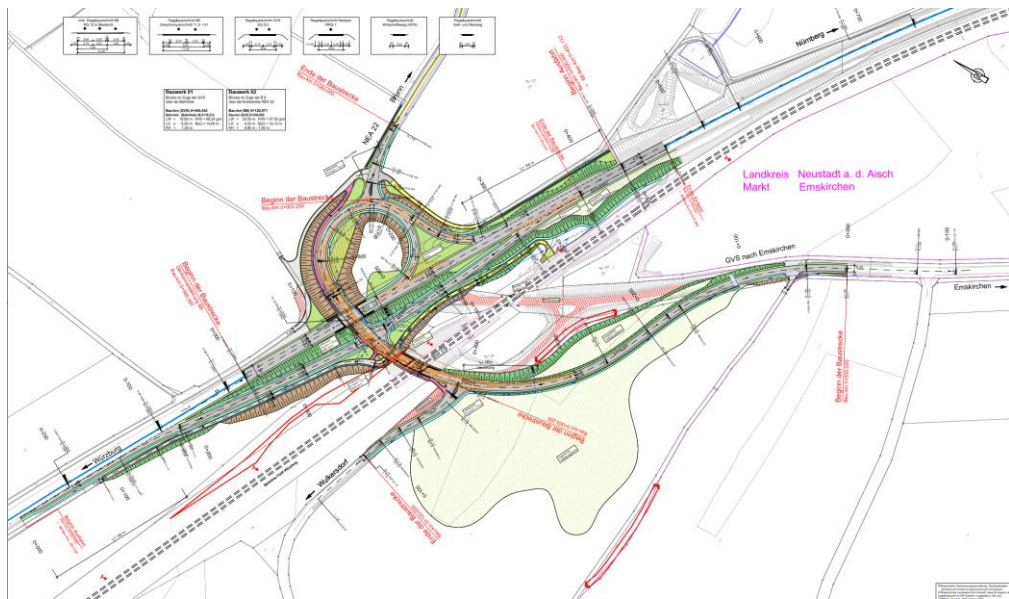
JA-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 11 Allgemeines Eisenbahngesetz; hier: Abgabe einer Stellungnahme gem. §
23 Abs. 4 AEG zum Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken in
Emskirchen
Vorlage: EMS/2025/220**

Grundlagen:

Im Rahmen der Umsetzung des BV zum höhen- und kreuzungsfeien Umbau der Bundesstraße 8 Anschlussstelle Emskirchen werden Flächen von verschiedenen Grundstücksbesitzer in Anspruch genommen, unter anderem werden auch Teilflächen von Grundstücken der Deutschen Bundesbahn berührt.

Planung Anschlussstelle Emskirchen West



Gelb hinterlegt Grundstücke der DB



Bezüglich der Flächeninanspruchnahme und des Anpassungsbedarfes von Bahnanlagen fanden zwischen dem staatlichen Bauamt Ansbach und der DB Immobilien, der DB InfraGO (früher DB Netz AG) sowie der DB Energie GmbH während des Planungsprozesses immer wieder Abstimmungen statt. Auch im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurden die Unternehmen der Deutschen Bahn AG - DB InfraGO, DB Immobilien und DB Energie GmbH - beteiligt und gaben eine Stellungnahme ab (DB Immobilien in Vertretung für die DB InfraGO). Nach Aussage des staatlichen Bauamts war das Resümee der Stellungnahmen positiv, sofern die gemachten Hinweise und Auflagen berücksichtigt werden.

Betriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes unterliegen dem Planfeststellungsvorbehalt, § 18 AEG. Dieser gilt für Grundstücke, die Betriebsanlagen einer Eisenbahn sind oder auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden, solange, bis eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken, § 23

AEG, erfolgt ist. Für die von der Planung betroffenen Grundstücke der DB hat das staatliche Bauamt nun einen Antrag auf Freistellung gestellt, der im Bundesanzeiger am 01.07.2025 veröffentlicht wurde. Mit dieser Veröffentlichung werden die Eisenbahnverkehrsunternehmen, die gemäß § 1 Absatz 2 des Regionalisierungsgesetzes bestimmten Stellen, die zuständigen Träger der Landes- und Regionalplanung, kommunale Verkehrsunternehmen, die betroffenen Gemeinden sowie die Eisenbahninfrastrukturunternehmen, soweit deren Eisenbahninfrastruktur an die vom Antrag betroffene Eisenbahninfrastruktur anschließt, zur Stellungnahme zum oben genannten Antrag aufgefordert. Mit der Stellungnahme besteht Gelegenheit, Anregungen und Bedenken, die für oder gegen die Freistellung von Bahnbetriebszwecken der genannten Flurstücke sprechen, vorzutragen.

Die Stellungnahme ist dem Eisenbahn-Bundesamt unter der oben genannten Adresse innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach dieser Veröffentlichung zu übermitteln.

§ 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG):

Freistellung von Bahnbetriebszwecken

(1) Der Bahnbetriebszweck eines Grundstücks, das Betriebsanlage einer Eisenbahn ist oder auf dem sich eine Betriebsanlage einer Eisenbahn befindet, liegt im überragenden öffentlichen Interesse und dient der Aufrechterhaltung sowie der Weiterentwicklung der Eisenbahninfrastruktur im Rahmen der kurz-, mittel- oder langfristig prognostizierbaren zweckentsprechenden Nutzung.

(2) Die zuständige Planfeststellungsbehörde stellt für ein Grundstück im Sinne des Absatzes 1 auf Antrag

1. des Eisenbahninfrastrukturunternehmens,
2. des Eigentümers des Grundstücks,
3. der Gemeinde, auf deren Gebiet sich das Grundstück befindet, oder
4. des Trägers der Straßenbaulast einer öffentlichen Straße, der diese Grundstücke für Zwecke des Radwege- und Straßenbaus zu nutzen beabsichtigt,

die Freistellung von den Bahnbetriebszwecken fest, **wenn das Interesse des Antragstellers an der Freistellung das in Absatz 1 genannte, überragende öffentliche Interesse überwiegt, kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist (Kumulativ!)**. Satz 1 gilt auch für Grundstücke, auf denen sich keine Betriebsanlagen mehr befinden. Befindet sich auf dem Grundstück eine Betriebsanlage, für deren dauerhafte Betriebseinstellung eine Stilllegung nach § 11 zu erwirken ist, so kann die Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken erst nach Eintritt der Bestandskraft der Stilllegungsentscheidung erfolgen. Für die Freistellungsentscheidung ist die vollständige oder teilweise Beseitigung von nicht betriebsnotwendigen Eisenbahnanlagen keine Voraussetzung.

Die Verwaltung empfiehlt die Abgabe folgender Stellungnahme im Verfahren:

Eisenbahn-Bundesamt
Außenstelle Nürnberg
Eilgutstraße 2
90443 Nürnberg

**Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 23 Absatz 4 des Allgemeinen
Eisenbahngesetzes**

**– Freistellung von Bahnbetriebszwecken in Emskirchen – veröffentlicht am
01.07.2025 im Bundesanzeiger**

Hier: Stellungnahme des Markt Emskirchen zum Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG für Teilflächen der Grundstücke Flst. 1336 und 1336/1 jeweils Gemarkung Emskirchen, Strecke 5910 Fürth–Würzburg, km 25,893–26,296

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt Emskirchen ist Baulastträger der Wulkersdorfer Brücke und somit von dem Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken in Emskirchen betroffen. Als Brückenbaulastträger verstehen wir uns im Rahmen der geplanten Baumaßnahme Knotenpunkt der B8 Emskirchen-West mit den Einmündungen der Kreisstraße NEA 22 auf der Nordseite und der GVS auf der Südseite als Partner des staatlichen Bauamts Ansbach und befinden uns der Maßnahme betreffend im stetigen Austausch miteinander. Aufgrund dieser Tatsache sind wir über die Antragsunterlagen des staatlichen Bauamts für das beantragte Freistellungsverfahren entsprechend informiert.

Der Marktgemeinderat Emskirchen, hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 17.07.2025 mit der Abgabe folgender Stellungnahme beauftragt:

**1. Das Interesse des Antragstellers an der Freistellung überwiegt das
überragende öffentliche Interesse der Eisenbahn**

Beim Knotenpunkt der B8 Emskirchen-West mit den Einmündungen der Kreisstraße NEA 22 auf der Nordseite und der GVS auf der Südseite handelt es sich um einen Unfallhäufungspunkt. In der Auswertung der Unfallhäufungen im Betrachtungszeitraum 2009 - 2011 haben sich am Unfallhäufungspunkt (UH) 14 ein Unfall mit Todesfolge sowie einem Schwerverletzten, zwei Unfälle mit Schwerverletzten, zwei mit Leichtverletzten und ein Unfall mit Sachschaden ereignet. Der Knoten ist als Linksversatz ausgebildet. Es treten vor allem schwere Unfälle beim Einbiegen in die B 8 auf. Besonders unfallauffällig ist die Einmündung der GVS im Süden, bei der das Zeitfenster für ein sicheres Linkseinbiegen in die B 8 sehr klein ist.

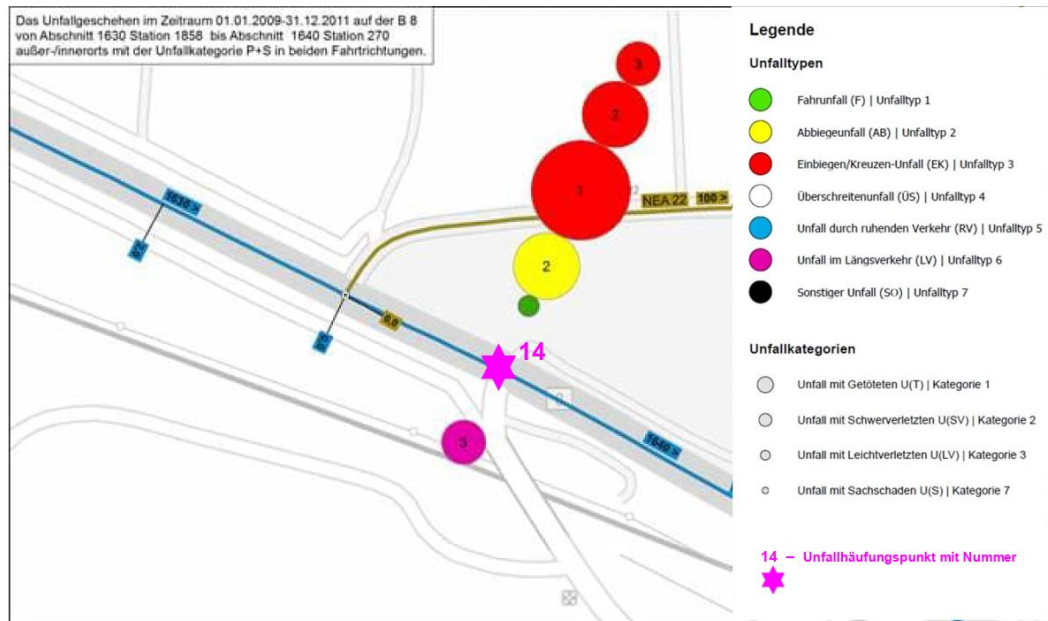


Abb. 2: Unfälle im Zeitraum 2009 bis 2011

Die Anfahrtsicht ist zudem eingeschränkt. Daher wurde die Geschwindigkeit im Knoten im Jahr 2013 auf 80 km/h begrenzt. Zusätzlich wurde im Jahr 2014 die Markierung als akustische Markierung erneuert.

In den darauffolgenden Jahren, auch nach dem 2017 erfolgten dreistreifigen Ausbau der B 8 beidseits des Knotens, ereigneten sich weiterhin Unfälle. Zwischen den Einmündungen der Kreisstraße NEA 22 und der GVS sind für den Betrachtungszeitraum 2018 - 2020 in der Unfallhäufungslinie (UH) 15 zwei Unfälle mit insgesamt drei Schwerverletzten und einem Leichtverletzten, drei Unfälle mit insgesamt drei Leichtverletzten sowie zwei Unfälle mit Sachschäden dokumentiert. Die Gesamtbilanz im angegebenen Zeitraum ist der Abbildung 3 zu entnehmen.

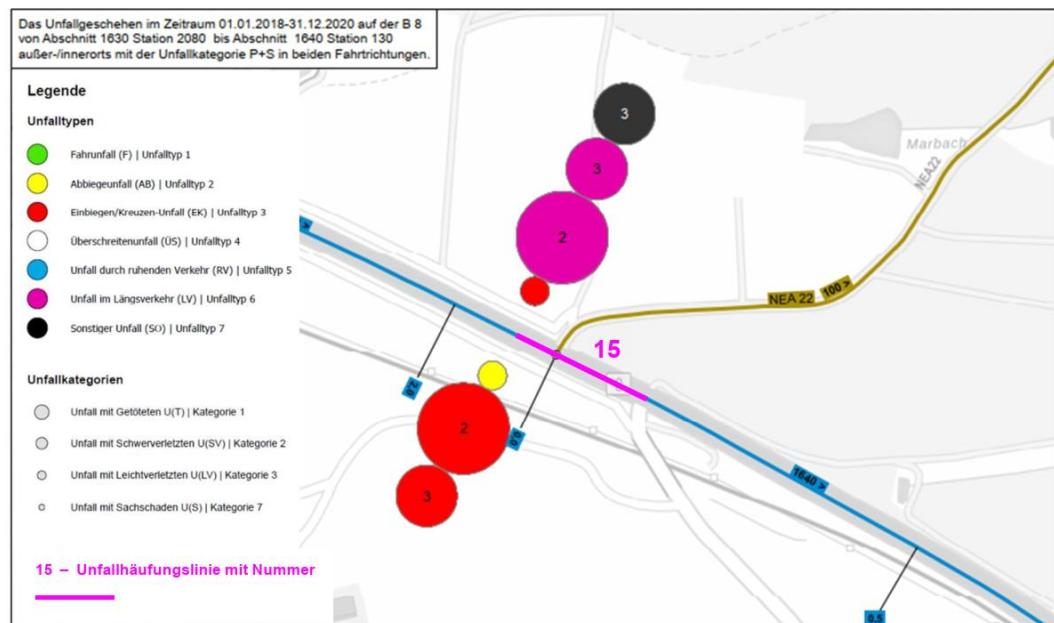


Abb. 3: Unfälle im Zeitraum 2018 bis 2020

Erst in jüngster Vergangenheit (05.02.2025) ereignete sich ein weiterer schwerer Unfall mit Todesfolge am Knotenpunkt.

Durch die Planung des staatlichen Bauamts zum höhen- und kreuzungsfreien Umbau des Knotenpunktes wird nachweislich zur Verbesserung der Verkehrssicherheit beitragen. Der im Bestand vorhandene Linksabbiege- und -einbiegeverkehr und insbesondere die Hauptabbiegeströme verdeutlichen den Zusammenhang zu der oben beschriebenen Situation mit der Häufung von teils schweren Unfällen überwiegend in Verbindung mit den vorhandenen Fahrvorgängen.

Der Vorschlag der Unfallkommission bereits am 04.06.2013 sieht somit folgerichtig vor, den Knotenpunkt langfristig höhenfrei umzubauen.

Mit dem geplanten Umbau des Knotens Emskirchen-West wird eine Verstetigung des Verkehrsablaufs für alle stark belasteten Verkehrsbeziehungen erreicht und folglich eine Erhöhung der Verkehrssicherheit im fließenden Verkehr.

Die wirksamste Verbesserung ergibt sich durch den geplanten teilplanfreien Anschluss, da so das verkehrssicherheitskritische Linksab- und -einbiegen entfällt.

Der untersuchte Streckenabschnitt weist eindeutig eine Häufung von Unfällen auf, was auf den derzeit mangelhaften Ausbaustandard des vorhandenen höhengleichen Knotenpunktes zurückzuführen ist. Durch den Umbau zu einer teilplanfreien Anschlussstelle mit Ein- und Ausfädelungstreifen nördlich der B 8 sowie Direktrampen südlich der B 8 entfallen insbesondere die unfallträchtigen Linksabbiegevorgänge auf der Bundesstraße.

Fazit:

Die Planung sowie der Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszecken in Emskirchen für die drei Teilflächen des Grundstücks Flst. 1336 sowie die beiden Teilflächen des Grundstücks Flst. 1336/1 jeweils Gemarkung Emskirchen, des staatlichen Bauamts Ansbach, gründen somit im Schutz der Gesundheit der Verkehrsteilnehmer.

Aus Art. 2 II 1 GG - Jeder hat das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit - leitet sich auch eine Schutzpflicht ab, wonach auch jeder Mensch ein Recht auf Verkehrssicherheit hat. Hierdurch ist unweigerlich ein überragend öffentliches Interesse abzuleiten, welches nach Ansicht des Markt Emskirchen aufgrund der Verankerung im Grundgesetz das überragende öffentliche Interesse der Eisenbahn überwiegt.

2. Auf den zur Freistellung beantragten Flächen kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist

Im Antrag auf Freistellung der Grundstücke Flst. 1336(t) und 1336/1(t) jeweils Gemarkung Emskirchen, des staatlichen Bauamt Ansbach wurde die erforderliche Nutzung der Grundstücke ausreichend erläutert und dargelegt, dass es hierdurch zu keinerlei Einschränkungen im Verkehrsbedürfnis und der langfristigen Nutzung der Bahninfrastruktur kommt.

Am 27.06.2025 erhielten wir von der DB InfraGO AG die Information, dass sie mit der Planung eines zusätzlichen Gleises im Bereich Emskirchen/Wulkersdorf beauftragt sind.

Das Projekt auf der Bahnstrecke 5910 Fürth-Würzburg ist ein Bestandteil des Klimaschutzpaketes zur Beseitigung von verkehrlichen Engpässen.

Im Zuge einer Machbarkeitsstudie durch die Bahn, wurden diverse

Trassenführungen untersucht und als wirtschaftlich sinnvollste die Umsetzung eines zusätzlichen Gleises im Bereich von Bahn km 25,000 bis Bahn km 26,600 eruiert.

Im Zuge des Neubaus der Aurachtal-Bahnbrücke wurde diese kapazitäts- und flächenmäßig für zwei Gleise ausgelegt. Hierdurch wurde bereits seinerzeit von der Bahn selbst hier der Fakt eines zweigleisigen Schienennetzes geschaffen. Die nun zur Umsetzung angestrebte Planung eines dritten Gleises kann somit nur in Form eines sogenannten „Überholgleis“, welches stellenweise jeweils mit einer Länge von 1,2 -1,3 Kilometer entlang der Strecke angebracht wird, erfolgen.

Der vom staatlichen Bauamt Ansbach betroffene Baubereich zur Umsetzung der Baumaßnahme Knotenpunkt der B8 Emskirchen-West mit den Einmündungen der Kreisstraße NEA 22 auf der Nordseite und der GVS auf der Südseite befindet sich in etwa bei Bahn km 25,700 bis Bahn km 26,400. Hierdurch wird allerdings keine Beeinträchtigung oder gar Einschränkung der Verkehrsbedürfnisse der Bahn geschaffen sondern gerade im Hinblick auf die aktuellen Planungen des zusätzlichen dritten Gleises in diesem Bereich eine Verbesserung erwirkt. Die Einbringung eines dritten Gleises unter dem vorhandenen Brückenbauwerk bei Bahn km 26,100 ist aus Platzgründen aktuell nicht möglich. Das vorhandene Brückenbauwerk steht den Planungen des Klimaschutzpaktes zur Beseitigung von verkehrlichen Engpässen auf der Bahnstrecke 5910 Fürth-Würzburg aktuell entgegen. Die geplante Baumaßnahme des staatlichen Bauamtes Ansbach an der Anschlussstelle B8 Emskirchen West trägt mit dem Rückbau des vorhandenen Brückenbauwerks und der Errichtung des neuen Brückenbauwerks, welches eine lichte Weite von 16,30 m aufweist(!), zur problemlosen Realisierung des dritten Gleises in diesem Bereich bei. Um hier Synergien, auch im Rahmen der Ausführung, zu bündeln, stehen Vertreter des staatliche Bauamt Ansbach und der DB InfraGO AG in einem Austausch miteinander.

Fazit:

Nach Auffassung des Markt Emskirchen ist eine Beeinträchtigung von Bahnbetriebszwecken auf den beiden Grundstücken nicht gegeben. Weiter steht die Planung des staatlichen Bauamt Ansbach weder dem Verkehrsbedürfnis noch der langfristigen Nutzung der Bahn-Infrastruktur entgegen.

Abschließendes Fazit:

Der Grundgedanke, im Rahmen der Mobilitätswende, den ÖPNV hier in Form des Schienenverkehrs zu stärken ist grundsätzlich positiv, darf jedoch nicht dazu führen, dass vorhandene Missstände in Form von unfallträchtigen Verkehrsanlagen nicht verbessert werden können. Daher ist der Markt Emskirchen der Meinung, dass zum vorliegenden Freistellungsantrag mit allen Beteiligten bzw. Betroffenen und den beiden Bundestagsabgeordneten Herr Tobias Winkler und Herr Carsten Träger, vor abschließender Entscheidung über den Freistellungsantrag, ein gemeinsames Gespräch am Runden Tisch geführt werden sollte.

Für weitere Auskünfte stehen Ihnen Frau Wölflé und ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sandra Winkelspecht
1. Bürgermeisterin

Verteiler:

- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg
- Staatliches Bauamt Ansbach, Abteilung P, Sachgebiet P12, Würzburger Landstraße 22, 91522 Ansbach
- MdB Herrn Carsten Träger, Hirschenstraße 24, 90762 Fürth
- MdB Herrn Tobias Winkler, Wilhelmstraße 18, 91413 Neustadt an der Aisch
- Akte

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Abgabe der vorstehenden Stellungnahme.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 12 Sonstiges, Wünsche und Anfragen
Vorlage: EMS/2025/202**

Termine:

19.-20.07.2025	Fischerfest	Wasserhaus; Fischereiverein Emskirchen
Sa, 26.07.2024 16:30 Uhr	Grillfest FFW Emskirchen	Feuerwehrhaus Emskirchen
02.-03.08.2025	Dorffest Pirkach	Festhalle Sauerstein; FFW & Sängerkranz Pirkach
So, 03.08.2025 13:00 Uhr	Heimatmuseum geöffnet	Heimatverein; Hindenburgstr. 32
22.-26.08.2025	Kirchweih Emskirchen	Festplatz Ansbacher Straße
06.-07.09.2025	LPO-Reitturnier	Reitanlage Ernst; PSG Mausorf e.V.
So, 07.09.2025 13:00 Uhr	Heimatmuseum geöffnet	Heimatverein; Hindenburgstr. 32

12.-14.09.2025	Kirchweih Mausdorf	Ortsmitte Milchhaus Mausdorf
----------------	--------------------	---------------------------------

Sa, 13.09.2025 16:30 Uhr	Lange Fitness Nacht	3-Fach-Halle
		Bahnhofswald,
		TSV Emskirchen

Sa, 14.09.2025	Tag des offenen Denkmals Ortsführungen
----------------	---

Die Informationen dienen zur Kenntnis.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung erfolgt.

Den Vorsitz führte Sandra Winkelspecht.

Emskirchen, 23.07.2025

Unterschrift Vorsitzende:

Sandra Winkelspecht

Unterschrift Schriftführer:

Jochen Satzinger