

Auszug aus dem Entwurf der Niederschrift – BÜRGERINFO

60. öffentliche und nicht öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates

Sitzungstermin:	Freitag, den 17.10.2025
Sitzungsbeginn:	19:30 Uhr
Ende öffentliche Sitzung	21:30 Uhr
Sitzungsende:	22:30 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

anwesend ab TOP Ö9

Frau Sonja Schweighöfer

Frau Annemarie Seitz

Frau Sieglinde Tiefel

Frau Petra Weber

anwesend ab TOP Ö3

Marktgemeinderat

Herr Reinhard Eckardt

Herr Peter Fuhrmann

Herr Peter Haag

Herr Martin Hackenberg

Herr Günther Humann

Herr Fabian Kempe

abwesend ab TOP NÖ1

Herr Christian Pöschl

Herr Helge Schneider

Herr Dietmar Spitzer

Herr Christian Vogler

Herr Martin Wohlleb

anwesend ab TOP Ö2

Amtsleiter

Frau Kerstin Röschlein

Herr Jörg Wohlleb

Frau Nadine Wölflle

Entschuldigt fehlen:

Marktgemeinderat

Herr Marco Bauer
Herr Jens Gutmann

Ortssprecher

Herr Philipp Jordan
Herr Manfred Kloska

Geschäftsleiter

Herr Jochen Satzing

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 Finanz- und Haushaltsangelegenheiten; Örtliche Rechnungsprüfung 2024;
Übergabe des Prüfberichts für das Haushaltsjahr 2024
- 6 Gemeindeentwicklung;
hier: Ortsentwicklung Kaltenneuses; Bebauungsplan Nr. 49 Bürger-FPA Großes
Feld Kaltenneuses, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Auslegung
- 7 Städtebauförderung;
hier: Jahresmeldung 2026
- 8 Gemeindeentwicklung: Ortsteilentwicklung Maudorf;
hier: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 Landtechnik in der Reut
Maudorf" Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der
frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 9 Gemeindeentwicklung: Ortsteilentwicklung Maudorf;
hier: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 Landtechnik in der Reut
Maudorf" Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der
frühzeitigen Behördenbeteiligung

- 10 Gemeindeentwicklung: Ortsteilentwicklung Mausdorf;
hier: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 Landtechnik in der Reut
Mausdorf" Billigung der Entwurfsfassung und Auslegungsbeschluss
- 11 Bauangelegenheiten; Antrag auf Vorbescheid:
Anbau und Ausbau eines Einfamilienhauses, Flst. 173 Gemarkung Brunn
- 12 Änderung des Gaststättengesetz;
Gestattung eines vorübergehenden Gaststättengewerbes nach § 12 GastG
- 13 Kommunalwahlen;
Berufung eines Gemeindewahlleiters sowie eines stellv. Gemeindewahlleiter
- 14 Kommunalwahlen;
Vorschlag für die Bildung eines Wahlausschusses
- 15 Sonstiges, Wünsche und Anfragen

Protokoll:

Öffentlicher Teil

**TOP 1 Geschäftsordnungsregularien
Vorlage: EMS/2025/280**

Grundlagen:

Zur heutigen Sitzung wurde form- und fristgerecht eingeladen.

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19.09.2025 liegt im RIS vor.

Die Niederschriften der nichtöffentlichen Sitzung vom 19.09.2025 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 19.09.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 2 Bericht der Bürgermeisterin
Vorlage: EMS/2025/281**

Grundlagen:

1. Schwammregion

Am 25.09. fand mit dem Büro GeoTec, welches von der Schwammregion mit der Betreuung dieser beauftragt wurde, ein Vor-Ort-Gespräch statt. Dabei wurden vom Markt Emskirchen die aktuellen Schwerpunkte benannt und anschließend besichtigt.

1. Hochwasserschutz Riedelbach

2. Tiny-Parks evtl. am Herkulesbrunnen und im Wiesenweg

3. Uferbereiche am Flugsbach

4. Starkregenschutz in Brunn

5. Agro-Forste im ganzen Schwammgebiet

2. Waldsofas

In der letzten Sitzung wurde über die Standorte der Waldsofas beraten. In der Zwischenzeit wurden insgesamt vier Sofas aufgestellt. Sie befinden sich am Babenberg, beim Hoch, oberhalb von Flugshof und am Hochbehälter.

3. Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept - ILEK

Am 7. Oktober fand in Markt Erlbach eine gemeinsame Sitzung aller Gemeinderäte der Kommunalen Allianz Aurach-Zenn statt. Nach einem Rückblick auf die erfolgreichen letzten Jahre der kommunalen Zusammenarbeit erfolgte die Vorstellung und der einstimmige Beschluss des neuen ILEK.

4. Fahrradstation

Die über die LAG-Rangau beschaffte Fahrradreparaturstation ist mittlerweile aufgestellt worden. Sie steht nun beim Aurach-Treff. Dieses gemeinsame Projekt, soll die LAG sichtbarer machen.

5. Abbrucharbeiten

Die Abbrucharbeiten am Osingweg beginnen am 27. Oktober. In diesem Jahr werden zunächst die beiden Scheunen abgerissen; im kommenden Jahr folgt das Wohnhaus. Aufgrund der Abbruchmaßnahmen kann es im Bereich Osingweg zu temporären Straßensperrungen und Umleitungen kommen. Die Anwohnerinnen und Anwohner werden schriftlich entsprechend informiert.

Die Informationen dienen der Kenntnisnahme.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung erfolgt.

TOP 3 Bericht aus den Ausschüssen
Vorlage: EMS/2025/282

Grundlagen:

Bericht aus dem Bau-, Plaungs- und Liegenschaftsausschuss vom 24.09.2025

TOP Ö 2: Maßnahme 6800.95090 Flächenentsiegelung / Neugestaltung Verkehr- und Freifläche Osingweg; Information zu statischen Sicherungsmaßnahmen

In der Sitzung wurde ein Vorschlag zur statischen Sicherung der neuen Außenwand des abgerissenen Wohngebäudes am Osingweg 3 vorgestellt. Dieser sieht vor, die Last der Wand durch vier Stahlträger in Form einer Pergola abzufangen. In der Diskussion kamen zusätzliche Ideen auf, deren Realisierung geprüft werden soll. Die Ergebnisse sowie die Kosten für die Pergola-Variante und mögliche Alternativen werden in einer künftigen Gemeinderatssitzung vorgestellt. Der aktuelle Zeitplan: Der Abbruch der nördlichen Scheune startet in KW 44, gefolgt vom Abbruch der westlichen Scheune und dem Entkernen des Wohngebäudes. Letzterer soll erst im April/Mai 2026 beginnen. Während der Abbrucharbeiten sind etwa zweiwöchige Straßensperrungen und Umleitungen erforderlich, wozu bald weitere Informationen bereitgestellt werden.

TOP Ö3: Bauangelegenheiten: Antrag auf Anbau und Aufstockung auf ein Wohngebäude, Flst. 278 Gemarkung Mausdorf

Antrag auf den Anbau und die Aufstockung eines Wohngebäudes auf Flst. 278 in Mausdorf. Da das Flurstück außerhalb des Bebauungsplans Nr. 39a liegt, handelt es sich um ein Vorhaben im Außenbereich, das zusätzlichen Wohnraum schaffen soll. Obwohl das Projekt nicht privilegiert ist, wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt, da es in angemessenem Verhältnis zur bestehenden Bebauung steht und keine öffentlichen Belange beeinträchtigt.

TOP Ö 4: Bauangelegenheiten: Errichtung einer Biomasseheizung für die Versorgung eines Nahwärmenetzes, Flst. 17 Gemarkung Dürrnbuch

Auf Flst. 17 in Dürrnbuch soll ein Schuppen abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, der einen Hackschnitzelspeicher und eine Heizung beherbergt. Der Standort liegt im Bebauungsplan Nr. 23 Dürrnbuch. Der Bauherr beantragt eine Abweichung, da an der geplanten Stelle ein zu erhaltender Baum festgelegt ist. Die gewählte Position des Neubaus optimiert die Grundstücksausnutzung und bietet zugleich Nachbarschutz. Ein Ersatzbaum ist im Plan enthalten. Der Bauausschuss stimmte dem Vorhaben und der Abweichung zu.

Die Informationen dienen der Kenntnisnahme.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung erfolgt.

TOP 4 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung Vorlage: EMS/2025/283

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 19.09.2025

TOP NÖ 4 Gemeindliches Anwesen Altschauerberg 8

Der Marktgemeinderat vergab die Abbrucharbeiten der restlichen Gebäude auf dem Grundstück Altschauerberg 8 an die Firma MT Spezialabbruch, Mausdorf.

Die Informationen dienen der Kenntnisnahme.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung erforderlich.

**TOP 5 Finanz- und Haushaltsangelegenheiten; Örtliche Rechnungsprüfung 2024;
Übergabe des Prüfberichts für das Haushaltsjahr 2024
Vorlage: EMS/2025/276**

Grundlagen:

Auf Grund der erstellten Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2024 wurde der Rechnungsprüfungsausschuss aufgefordert, die örtliche Rechnungsprüfung bis zum 31.12. des darauffolgenden Jahres zu prüfen.

Die Prüfung der Jahresrechnung erfolgte in 3 Sitzungen.

Das Ergebnis der örtlichen Prüfungen ist in einer Niederschrift festgehalten und wird vom Prüfungsvorsitzenden erläutert und dem Gremium bekanntgegeben. Die Niederschrift kann in der Finanzverwaltung eingesehen werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt vom Ergebnis der örtlichen Rechnungsprüfung für das Haushaltsjahr 2024 Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

Anm.: Bürgermeisterin Winkelspecht erklärt sich gem. Art 49 GO als persönlich Beteiligt und nimmt an Beratung und Abstimmung nicht teil.

**TOP 6 Gemeindeentwicklung; hier: Ortsentwicklung Kaltenneuses;
Bebauungsplan Nr. 49 Bürger-FPA Großes Feld Kaltenneuses, Billigung des
Vorentwurfs und frühzeitige Auslegung
Vorlage: EMS/2025/277**

Grundlagen:

In der Sitzung am 19.07.2024 fasste der Marktgemeinderat für den Bereich des Grundstückes Flst. 377 Gemarkung Hohholz (Teilfläche) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nr. 49 Bürger-FPA Großes Feld Kaltenneuses“ sowie die 24. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren.

Zum Beginn der Planung stand auch die Errichtung einer Agri/Agro-PV auf der Fläche im Raum. Erfahrungsgemäß ist es in unserer Region das Vorkommen von Feldlerchen nicht auszuschließen. Eine hochkant aufgeständerte Agri/Agro-PV, die zwischen den Reihen eine weitere Bewirtschaftung der Ackerfläche ermöglicht, reduziert die Anzahl der PV-Module deutlich. Im Gegensatz zu einer konventionellen FPA reduziert sich der erwirtschaftete Stromertrag somit deutlich. Um die Sonderform der PV-Anlage dennoch wirtschaftlich betreiben zu können,

wurde im Vorfeld bei der Naturschutzbehörde angefragt, ob ein „Feldversuch“ gewagt werden kann. Angedacht war, dass im Falle eines aufgrund der erstellten saP's nachgewiesenen Feldlerchenvorkommens die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche erfolgen. Über ein Monitoring sollte belegt werden, ob sich die Feldlerche trotz der Agri/Agro-PV-Module erfolgreich auf der Fläche ansiedelt oder nicht. Im Falle eines nachweislichen „Fehlversuchs“ könnte die erforderliche Ausgleichsfläche im Nachgang geschaffen werden.

Die Vorprüfung der höheren Naturschutzbehörde ergab zusammengefasst, dass grundsätzlich ein mögliches ökologisches Potential von entsprechend gestalteten PV-Freiflächenanlagen durchaus gegeben ist. Bezüglich der Feldlerche sind für die Naturschutzbehörden die Vorgaben des UMS (Unified Messaging System/Umweltmanagementsystem) vom 22.02.2023 zur Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche bindend. PV-Anlagen stellen Störkulissen dar, die als Lebensraum für die Feldlerche nicht geeignet sind. Der Planungsvorschlag umfasst keine größeren zusammenhängenden Freiflächen, die als Lebensraum für die Feldlerche geeignet wären. Die Hinweise über ein Monitoring die Besiedelung durch Feldlerchen zu belegen sind nicht geeignet, um den Verbotstatbestand zu kompensieren. Die Überwachung (Monitoring) bei Bauleitplanverfahren beinhaltet keine Erfolgskontrolle und stellt kein wissenschaftliches Monitoring dar. Fazit: Die Agri-PV-Anlage selbst ist weder als CEF - Maßnahmenfläche noch für eine FCS - Maßnahme geeignet. Die grundsätzliche Eignung für den bauplanungsrechtlichen Ausgleich ist davon nicht berührt.

Daher wurde mit einer konventionellen PV-Anlage weitergeplant. Aufgrund der bekannten ausgelasteten/überlasteten Netzsituation und den hieraus resultierenden Abschaltzeiten von PV-Anlagen wurde die Planung um Batteriespeicher ergänzt. Gespeichert werden soll neben dem PV-Strom der Bürgeranlage auch der Strom der von dem Investor betreut angrenzenden Bürgeranlagen.

Geplant ist eine Anlage mit einer Gesamtleistung von gut 7-8 MWp mit der eine jährliche Strommenge von ca. 7-8 Millionen kWh einschließlich Batteriespeicher erzeugt werden kann. Mit der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage kann das Ziel von Bund und Land unterstützt werden, den Anteil der erneuerbaren Energien bei der zukünftigen Energiebereitstellung deutlich auszubauen und hierdurch den CO₂-Ausstoß zu verringern.

Mit dem geplanten Stromspeicher kann das Ziel von Bund und Land unterstützt werden, den Anteil der erneuerbaren Energien bei der zukünftigen Energiebereitstellung deutlich auszubauen und hierdurch den CO₂-Ausstoß zu verringern. Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie liegen im überragenden öffentlichen Interesse und der öffentlichen Sicherheit (§ 11c EnWG und § 2 EEG). Batteriespeicher sind ein Schlüsselement für die Integration erneuerbarer Energien und damit für die Erreichung der Klimaziele (§ 1 KSG).

Auszug aus dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage und Energiespeichersysteme"
SO1 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
SO2 Zweckbestimmung "Energiespeichersysteme"

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Private Verkehrsflächen (Zufahrt)

5. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)



Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen



Erhalt von Vegetationsbeständen

Entwicklungsziele



Gras-Krautsaum (Maßnahme 1)



Hecke 2-3 reihig (Maßnahme 2)

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise



vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

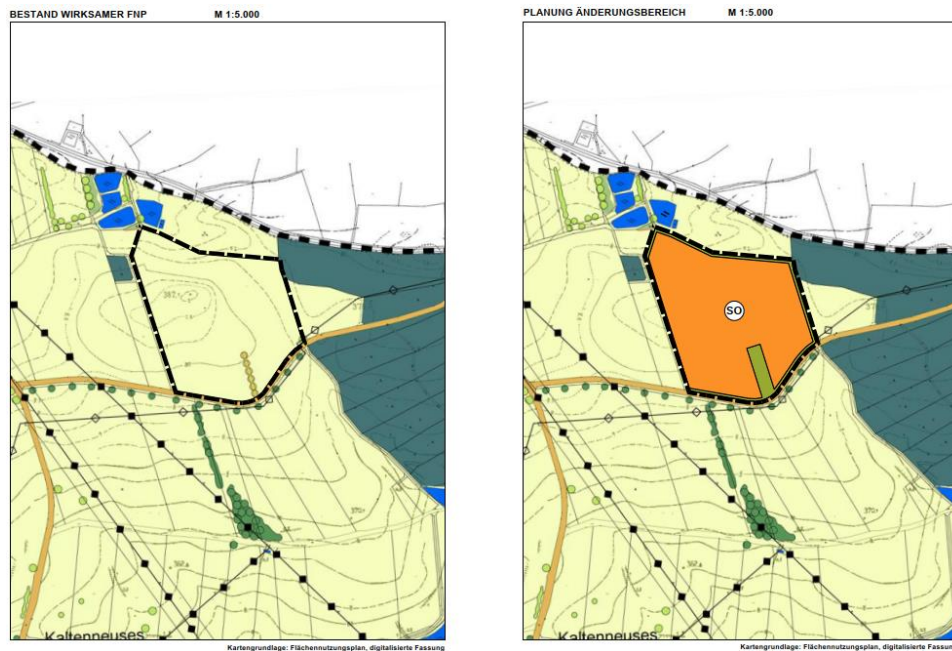


Modultische



Batteriespeicher

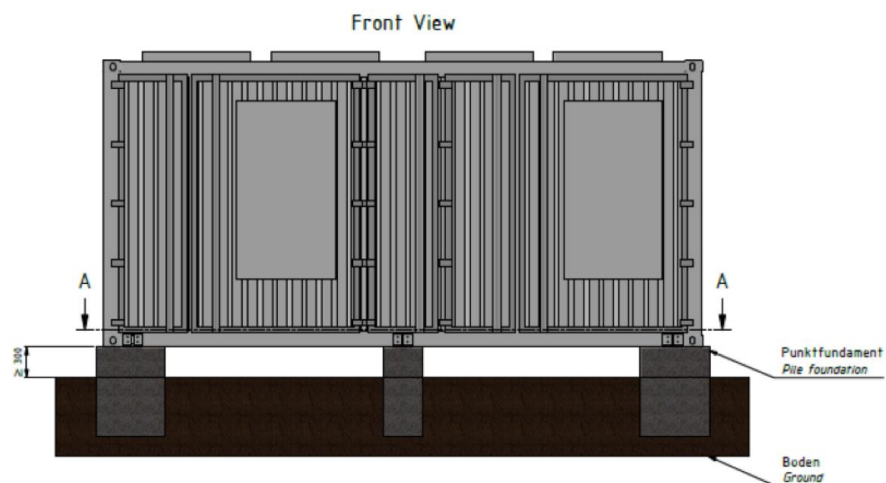
Auszug aus dem Vorentwurf der FNP-Änderung:



Kurzbeschreibung des Vorhabens

Batteriespeichersysteme

Innerhalb des Sondergebiets sollen Batteriespeicher als Containersystem einschließlich der erforderlichen Trafo-Schaltanlagen und Verteilerstationen errichtet werden. Die auf dem Markt befindlichen Batteriespeicher sind Batteriecontainer mit einer Breite x Höhe von 2,4 m x 3,0 m, die Länge variiert zwischen 6,0 m bzw. 9,15 m (je nach Marktverfügbarkeit).



Prinzipansicht eines Batteriespeichers

Zu den Batteriecontainern sind Trafoschaltanlagen und Wechselrichter als Nebenanlagen zugeordnet, welche die Anbindung an das öffentliche Stromnetz ermöglicht.

Die Container bestehen aus langlebigen robusten Lithium-Ionen-Zellen. Durch ein Flüssigkühlsystem werden die einzelnen Module gekühlt, dadurch wird der Energiedurchsatz optimiert und gleichzeitig der Alterungsprozess verlangsamt sowie der Eigenverbrauch minimiert.

Die Batteriespeicher sind durch ein kaskadiertes Sicherheitskonzept von der Zelle bis zum Container gesichert:

- Alarmierung
- Rauchdetektoren
- Brandunterdrückung gem. IEC 62933-5-1/2 (UL 9540A), NFPA 855, 72, 13

Im Brandfall erfolgt die Kühlung mit Wasser von außen, das Löschwasser kommt nicht in Kontakt mit den wasserdichten Stahlschränken.

Durch eine hermetische Abdichtung der Batteriegehäuse und durch die Installation von Auffangwannen im Container wird auch im Falle einer Leckage von Batteriemodulen eine Kontamination verhindert.

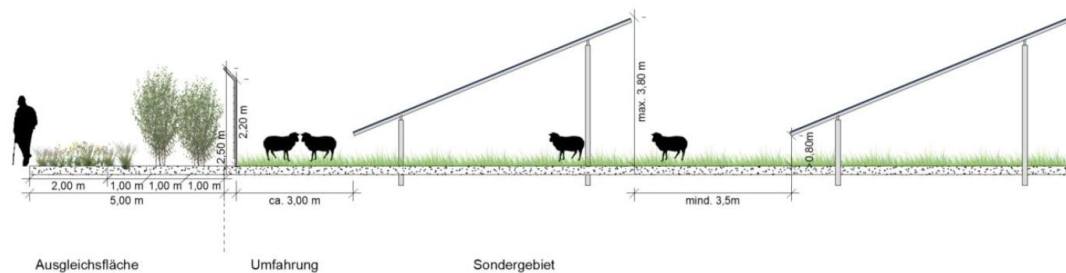
Die Gründung erfolgt durch Punkt-/Streifenfundamente, die frostfrei gegründet sind (ca. 70 cm x 40 cm). Die Fläche selbst, auf der die technischen Einrichtungen aufgestellt werden, wird durch eine wassergebundene Decke befestigt.

Photovoltaikmodule

Bei den Photovoltaikmodulen werden Modultische in starrer Aufstellung (Höhe Modultischunterkante ca. 0,8 m, Höhe Modultischoberkante bis 3,8 m, Neigung der Modultische 10 – 20 Grad, parallele Ausrichtung, verbaut.

Schemaskizze:

Schemaskizze Übergang Eingrünung - Einfriedung - Modultische



Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planungsziel des Marktes ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung „Photovoltaik und Energiespeichersysteme“ festgesetzt. Es sind nur für das Vorhaben und deren Pflege notwendige Nebenanlagen (u.a. Trafostationen, Wechselrichter, technische Anlagen zur Speicherung („BESS“) bzw. Pflege des Sondergebietes durch Schafunterstand o.ä.) zulässig. Diese Festsetzung schließt andere nicht dem Planungsziel entsprechende Nutzungen aus.

Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie dienen der Speicherung der erzeugten Energie des Sondergebiets und können für die Netzstabilisierung überschüssige Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und bei Bedarf wieder abgeben. Zulässig sind „Stand-alone-Speicher“, die ohne baulichen, technischen oder funktionalen Zusammenhang zur Stromerzeugung des Vorhabens oder anderen Anlagen der Umgebung zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie haben. Die Batteriespeicher werden netzneutral betrieben.

Maß der baulichen Nutzung

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 im **Sondergebiet 1 (PV-Module)** gemäß § 19 BauNVO als Maß der baulichen Nutzung wird der Flächenanteil des Grundstücks geregelt, der von baulichen Anlagen (Modultische, Wechselrichter, Trafo etc.) insgesamt überdeckt werden darf. Im Umkehrschluss dürfen mind. 50 % der Fläche (Bereiche randlich und zwischen den Modultischreihen) nicht baulich

überdeckt werden. Diese Festsetzung trägt dazu bei, dass auf der Fläche eine optimale Energienutzung erfolgen kann und zugleich eine ausreichende Bewässerung und Belichtung des Bodens sichergestellt ist. Durch Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafo etc.) darf die GRZ im Sondergebiet 1 mit einer Flächengröße bis zu 500 qm überschritten werden. Dies ermöglicht eine für das Vorhaben mit der Anlagengröße ausreichende und flexible Errichtung (Lage) der erforderlichen Nebenanlagen für den Betrieb der Anlage und eine Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 im **Sondergebiet 2 (Batteriespeicher)** gemäß § 19 BauNVO als Maß der baulichen Nutzung wird der Flächenanteil des Grundstücks geregelt, der von baulichen Anlagen (Batteriespeicher, Trafo etc.) insgesamt überdeckt werden darf. Im Umkehrschluss dürfen mind. 30 % der Fläche nicht baulich überdeckt werden.

Festsetzung zur Höhenentwicklung

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,8 m für Modultische über natürlichem bzw. nur geringfügig angepasstem (siehe Gestaltungsfestsetzungen C 4) Gelände beschränkt, um Fernwirkungen über die randlichen Gehölzstrukturen hinweg zu minimieren bzw. zu vermeiden. Nebenanlagen die gemessen an der Gesamtfläche einen geringen Umfang einnehmen (Anteil < 0,6%), sind bis zu einer Höhe von 4,5 m zulässig, um ggf. auch eine Infrastruktur zur Speicherung zuzulassen. Zur Überwachung sind Kameramasten bis 8,0 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Mit der festgesetzten Baugrenze kann das Sondergebiet für diese Zwecke vollständig ausgenutzt werden. Innerhalb der Baugrenze sind Solarmodule sowie Nebenanlagen wie Betriebs- und Versorgungsgebäude zulässig. Die Errichtung von Einfriedungen sind außerhalb der Baugrenze zulässig, müssen jedoch innerhalb des Sondergebiets liegen.

Zufahrten, Aufstellflächen und Erschließungswege sind außerhalb der Baugrenzen in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen zulässig. Dadurch sollen unnötige Versiegelungen vermieden werden.

Bodenschutz und Wasserschutz

Die Festsetzung, dass Solarmodule ausschließlich aufgeständert sein dürfen und Ramm- und Schraubfundamente zu verwenden sind, trägt zur Minimierung der Bodenversiegelung als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz bei. Zur Minimierung der Bodenversiegelung trägt auch bei, dass interne Erschließungswege in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen sind. Als ergänzende Umweltvorschrift im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlägen dient die Festsetzung, dass auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.

Mit den Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser und den Regelungen für Zufahrten und befestigte Flächen wird den Belangen des Boden- und Wasserschutzes Rechnung getragen (Vermeidung von Bodenversiegelungen und Versickerung).

Zur Verhinderung von Einträgen in das Grundwasser dient die Vorschrift, nur beschichtete Metaldächer bei Technikgebäuden zu verwenden und bei der Reinigung nur Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien zu verwenden.

Grünordnung und Eingrünungsflächen

Die Maßnahmen zur Freiflächengestaltung (Verwendung von autochthonem Saatgut, Pflege der Flächen) dienen dazu, eine artenreiche und vielfältige Begrünung innerhalb des Sondergebiets sicherzustellen.

Die internen Ausgleichsmaßnahmen dienen dazu, die Anlage einzugrünen und in die Landschaft einzubinden sowie eine Biotopvernetzung zu erzielen.

Mit den internen Ausgleichsmaßnahmen, verbunden mit Pflanzmaßnahmen um die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage, werden Eingriffe in das Landschaftsbild kompensiert und Lebensraumstrukturen aufgewertet sowie Pufferzonen zu wertvolleren Vegetationsbeständen geschaffen.

Die Festsetzungen zur Pflege der Eingrünungsflächen dienen dazu, die gewünschte Entwicklung der Vegetation zu erzielen.

Die Verwendung von autochthonem Saatgut 12 „Fränkisches Hügelland“ und standortgerechten, heimischen Arten bei Gehölzpflanzungen aus dem Herkunftsgebiet Wuchsgebiet 5.1 (Fränkisches Hügelland), dient dem Schutz und Erhalt der heimischen Artenvielfalt. Zum Schutz der Natur mit ihrer Artenvielfalt sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes ist der Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf Eingrünungsflächen ausgeschlossen.

Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen. Die Festsetzung regelt eine zeitnahe Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, wenn der Bau der Anlage abgeschlossen ist und ein mögliches Überfahren der Eingrünungsflächen nicht mehr stattfinden wird.

Da der Bebauungsplan vorhabenbezogen im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt wird, bestehen über § 9 Abs. 1 BauGB hinaus weitergehende Regelungsmöglichkeiten auf Grundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens.

Gestaltungsfestsetzungen

Für ein ruhiges Erscheinungsbild der Anlage in der freien Landschaft sind die Modultische in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 3,5 m mit einer geringfügigen Toleranz/Abweichung von 15 cm zwischen den Reihen zu errichten. Infolge von unterschiedlichen Geländeneigungen innerhalb des Geltungsbereiches sind die Abstände variabel zu halten, um Verschattungen zu vermeiden. Der Mindestabstand von der Tischunterkante bis zum Gelände mit 0,8 m ermöglicht eine Beweidung. Die Mindestbreite der Modultische wird auf 6 m festgelegt, um Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren.

Geländeveränderungen sind aufgrund der Lage in der freien Landschaft und zur Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange hinsichtlich des späteren Rückbaus und möglichen Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Höhe von Einfriedungen ist zum Schutz des Landschaftsbildes auf max. 2,5 m über Oberkante Gelände beschränkt, ebenso ist sichergestellt, dass die Einfriedungen in für Kleintiere durchlässiger Weise zu gestalten sind. Die Höhe ist zum Schutz (Starkstrom) und zur Verhinderung des Zutritts Unbefugter erforderlich.

Außenbeleuchtungen sind aufgrund der Lage inmitten der Landschaft unzulässig. Die Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden trägt den unterschiedlichen Gebäudetypen bei Trafostationen auf dem Markt Rechnung.

Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des geplanten Solarparks erfolgt von der Ortsverbindungsstraße

Hohholzer Weg die an die Kreisstraße NEA 15 angebunden ist.

Die Zufahrt ist ausreichend dimensioniert und leistungsfähig ausgebaut. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich.

Als Zufahrten zu den geplanten Bauflächen sind zwischen den geplanten randlichen Eingrünungsflächen unbefestigte Verkehrsflächen vorgesehen, diese werden entsprechend der Modulplanung ausgerichtet.

Einspeisung

Die Details zur Netzeinspeisung sind noch in Klärung.

Ver- und Entsorgung

Da die Flächen zwischen und unter den Modultischen unversiegelt bleiben, soll das (über die Modultische) anfallende Niederschlagswasser weiterhin flächig vor Ort über die belebte Oberbodenzone versickern.

Die Sammlung und Einleitung von Oberflächenwasser in einen Vorfluter sind nicht erforderlich und nicht geplant. Die Fläche ist für die Versickerung geeignet.

Das Brandrisiko ist bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen gering, da die überwiegend verbauten Elemente aus Metall bestehen. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist daher nach dem Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. entbehrlich. Zu den geplanten Standorten der Batteriespeicher, die mit einem Brandschutzsystem ausgestattet sind, führt der ausgebaute Hohholzer Weg.

Immissionsschutz

Mit dem Betrieb der Anlage sind optische Immissionen aufgrund von Blendwirkungen durch Reflexionen des Sonnenlichts von den Modulen verbunden. Diese werden durch die Verwendung von reflexionsarmen Solarmodulen reduziert.

Gemäß § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Immissionen als schädliche Umwelteinwirkungen zu werten, sofern sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Gemäß dem Hinweispapier der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz

(LAI) zu Lichtimmissionen erfahren Immissionsorte, die sich weiter als ca. 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen. Lediglich bei ausgedehnten Photovoltaikparks könnten auch weiter entfernte Immissionsorte noch relevant sein.

Der OT Kaltenneuses des Marktes Emskirchen befindet sich 560 m südwestlich des Vorhabens. Der Ort Dettendorf liegt 900 m nordwestlich zum Vorhaben. Aufgrund der, topographisch betrachtet, tieferen Lage der beiden OT zum Vorhaben ist eine Blendwirkung auf die OT nach den Reflexionsgesetzen ausgeschlossen. Die NEA 15 liegt nördlich des Vorhabens deren Modultische nach Süden ausgerichtet sind, ferner ist der Sichtbezug zum Vorhaben aufgrund der Vegetation sehr gering. Eine Blendwirkung kann daher auch ausgeschlossen werden. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf dem Hohholzer Weg ist eine Blendwirkung zu vernachlässigen.

Lärm

Nach überschlägiger Faustformel nimmt der Schalldruckpegel bei Verdopplung des Abstands um -6 dB ab. Der Schalldruck fällt also auf das 1/2-fache (50 %) des Schalldruckanfangswerts. Der Schalldruck nimmt dabei im Verhältnis 1/r zum Abstand ab. Bei einem Ausgangswert des Schalldruckpegels von 85 dB(A) in

einem Meter Entfernung (je nach Hersteller) beträgt der Schalldruck in 64 m Entfernung 49 dB(A) und liegt damit unter dem Zielwert für Mischgebiete am Tag (Orientierungswert gem. DIN 18005: 60 dB(A) -6 dB (Einhaltung des Irrelevanzkriteriums der TA Lärm = 54 dB(A)), bzw. Wohngebiete am Tag (Orientierungswert gem. DIN 18005: 55 dB(A) -6 dB (Einhaltung des Irrelevanzkriteriums der TA Lärm = 49 dB(A))). In 384 m Entfernung liegt der Schalldruck bei 34 dB(A) und damit unter dem Zielwert für Mischgebiete in der Nacht (Orientierungswert gem. DIN 18005: 45 dB(A) -6 dB (Einhaltung des Irrelevanzkriteriums der TA Lärm = 39 dB(A)), bzw. Wohngebiete in der Nacht (Orientierungswert gem. DIN 18005: 40dB(A) -6 dB (Einhaltung des Irrelevanzkriteriums der TA Lärm = 34 dB(A))). Mit den Abständen 560 m bzw. 900 m zu den nächsten OT Kaltenneuses und Dettendorf, werden die Zielwerte nach der TA Lärm eingehalten.

Ausgleichsflächen

Folgende Maßnahmen sind gem. Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:

- Maßnahme 1:

Entwicklung von Gras-Krautsäumen durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte (Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“) und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50 % der Fläche im Herbst jeden Jahres (mit Mahdgutabfuhr). Zur Entwicklung magerer Säume sind die Flächen durch dreimalige Mahd mit Mahdgutabfuhr vorzubereiten.
> dient als Puffer zur Förderung des Biotopverbundes zur freien Landschaft.

- Maßnahme 2:

Anlage und Entwicklung einer Hecke 2-3-reihig, Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste. Die ersten 3 Jahre ist eine Anwachspflege (Pflanzschnitt, wässern, ggf. Verbissschutz) durchzuführen. Die langfristige Pflege ist bei Bedarf durch abschnittsweises „auf den Stock setzen“ im mehrjährigen Turnus (alle 8-15 Jahre) fachgerecht durchzuführen. Alle Gehölze sind dauerhaft für den Zeitraum des Eingriffs zu erhalten, Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Arten autochthoner Herkunft (Wuchsgebiet 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland) in der Mindestgröße bei den Sträuchern 60/100 zu verwenden.

Zielvegetation (BNT): Komplex aus B112 (10 WP)

> dient der Eingrünung der Anlage, der Vernetzung der umliegenden Gehölzbestände sowie der Förderung eines strukturreichen Halboffenlandes.

Eine saP liegt zum Vorentwurf noch nicht vor.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 Bürger-FPA Großes Feld Kaltenneuses mit Grünordnungsplan und der 24. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie die gemeinsame Begründung mit Umweltbericht (jeweils Stand 19.09.2025) und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauBG und der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauBG.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

TOP 7 Städtebauförderung; hier: Jahresmeldung 2026
Vorlage: EMS/2025/279

Grundlagen:

Die Regierung Mittelfranken hat den Markt Emskirchen aufgefordert, die für das Programmjahr 2026 geplanten Maßnahmen, die mit Mitteln aus dem **Bund-Land-Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“** (Sanierungsgebiete Ortskern und südlich des Bahnhofs) bezuschusst werden sollen, bis 01.12.2026 anzumelden. Der Fördersatz beträgt im Regelfall 60% sodass beim Markt ein Eigenanteil von 40% verbleibt.

Vorbereitung (Nr. 8 StBauFR)

- **1.01 Fortschreibung ISEK und Erweiterung Sanierungsgebiete und Sanierungsplan**

Im Zuge der Fortschreibung des ISEKs (Integriertes städtebauliche Entwicklungskonzept) soll unter anderem verstärkt der barrierefreie Ausbau von Flächen im Ortskern zur schrittweisen Verbesserung der Begehung von stark frequentierten, gepflasterten Flächen und Brückenübergängen für Menschen mit Mobilitätseinschränkung berücksichtigt werden. Zudem sollen der Geltungsbereich der Sanierungsgebiete überprüft und entsprechend dem Sanierungsfortschritt jedoch auch dem zwischenzeitlich ggf. vorhandenen Sanierungsbedarf angepasst werden.

Maßnahme insgesamt: 60.000 Euro; 2026 = 0, 2027 = 20 T Euro, 2028 = 40 T Euro

Ordnungsmaßnahmen (Nr. 9 ff. StBauFR)

- **2.01 Grunderwerb im Sanierungsgebiet**

Geplant ist der Erwerb von baufälligen Gebäuden, um jeweils notwendige, nachhaltige und angemessene städtebauliche Entwicklungen einleiten zu können.

Maßnahme insgesamt: 200.000 Euro; 2026 = 50 T Euro, 2027 = 50 T Euro, 2028 = 50, 2029 = 50 T Euro

Baumaßnahmen (Nr. 15 ff. StBauFR)

- **3.01 private Einzelmaßnahme zur Modernisierung des ortsbildprägenden Gebäudes Sparkassenplatz 12, Flst. 7/1 Gemarkung Emskirchen**

Grundlegende Sanierung des Gebäudes um es bewohn- und nutzbar zu machen.

Maßnahme insgesamt: 80.000 Euro; 2026 = 80 T Euro

- **3.02 Barrierefreier Umbau und Sanierung Altes Rathaus, Hindenburgstraße 7**

Sanierung, Umbau, energetische Erhöhung und barrierearme Gestaltung des Wohn- und Geschäftshauses sowie dessen Umgriff. Schwellen und Stufen vor den Eingangstüren und im Pflaster sollen beseitigt werden. Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur ansässigen Praxis über einen Aufzug. Renovierung und energetische Erhöhung der kleinen Wohnung im DG. Infrastrukturbereitstellung für neues Behandlungszimmer.

Maßnahme insgesamt: 250.000 Euro; 2026 = 250 T Euro

- **3.03 „Aurachterrassen“ im Bereich des Rathausumgriffs**

Zwischen dem Rathaus, welches aus dem sanierten alten Pfarrhaus und dem neugebauten Rathaus besteht, befindet sich mit dem *Roquebillière*-Platz eine schöne Freifläche, die mit Sitzbänken zum Verweilen einlädt. Anschließend, durch einen Fußweg getrennt, fließt die Aurach. Über ein paar Stufen im Uferbereich gelangte man bisher zu einem kleinen Holzpodest in der Aurach. Aufgrund der maroden Stufenanlage musste der Bereich gesperrt werden. Die Gemeinde möchte das Erlebnis Aurach für ihre Bewohner jedoch wieder zugänglich machen. Angedacht ist die Errichtung von höhenversetzten Wasserterrassen die zum einen die Aufenthaltsqualität steigern und die Aurach erlebbar machen.

Maßnahme insgesamt: 165.000 Euro; 2027 = 165 T Euro

Kommunale Programme/Vergütungen (Nr. 20 ff. StBauFR)

- **4.01 Fassadenprogramm (EM 002)**

Die Förderung betrifft Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Gestalt und Bausubstanz ortsbildprägender Gebäude z. B. an Fassaden, Fenstern, Türen oder Werbeanlagen, Gebäudeabbruch in Sonderfällen sowie die Förderung einer energetischen Sanierung bei gleichzeitigen Maßnahmen zum Erhalt und Verbesserung der Gestalt oder der Bausubstanz von Gebäuden (Förderhöchstsatz 15 T€/ ohne energetische Sanierung 10,2 T€).

Die fachliche Beurteilung der Maßnahmen erfolgt durch Architekt J. Franke Emskirchen. Inkludiert in die Maßnahme EM 002 sind auch die für die Beratung anfallenden Honorarkosten.

Maßnahme insgesamt: 80.000 Euro; 2026 = 20 T Euro, 2027 = 20 T Euro, 2028 = 20 T, 2029 = 20 T Euro

Weiter werde für das Programmjahr 2024 für die **Bayerische Förderinitiative „Flächenentsiegelung“** folgende Maßnahmen gemeldet. Der Fördersatz beträgt im Regelfall 80% sodass beim Markt ein Eigenanteil von 20% verbleibt.

Ordnungsmaßnahmen (Nr. 9 ff. StBauFR)

- **2.01 Flächenentsiegelung Osingweg (Abbruch Wohnhaus und zwei Scheunen inkl. Neugestaltung Freianlagen und Verkehrsfläche)**

Der Markt beantragte im Jahr 2023 die Aufnahme in die Bayerische Förderinitiative „Flächenentsiegelung“ mit der Maßnahme Osingweg, die aus dem Erwerb eines bebauten Grundstückes im Sanierungsgebiet „Ortskern“ und dessen Abbruchs bestand. Nach dem Abbruch des Wohngebäudes ist zur Sicherung des angrenzenden Gebäudes eine neue Giebelwand zu erstellen und die neu

entstandenen Freiflächen sollen gestaltet werden. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich erworben.

In der Jahresmeldung 2023 wurde unter Maßnahme 2.02 des Bund-Länder Städtebauprogramms folgende Maßnahme angemeldet „Abbruch Scheune und Neugestaltung Verkehrs und Freifläche“. Geplant ist hier, durch den Abbruch eines Scheunengebäudes eine vorhandene Engstelle im Straßenverkehr zu beseitigen und dringen benötigte öffentliche Parkplätze inkl. Pflanzfläche zu schaffen.

Nachdem sich diese Maßnahmen räumlich im unmittelbaren Umfeld zueinander befinden, bot sich die Möglichkeit ein größeres Areal neu zuordnen, Synergien zu nutzen und beide Maßnahmen zusammenzuführen und zusammen durchzuführen. Die Zusammenlegung beider Maßnahmen wurde mittels Tekturantrag vom 25.10.2024 beantragt und entsprechend Bewilligungsbescheid vom 08.11.2024 AZ: RMF-SG34-4653-143-1-11 positiv beschieden.

Die Abbruchanzeige für das Wohnhaus und die beiden Scheunen wurden bereits an die staatliche Bauverwaltung des Landratsamtes übersandt.

Maßnahme insgesamt: 573.000 Euro; 2024 = 50T, 2025 = 473 T Euro, 2026 = 50 T Euro

Entsprechend Bewilligungsbescheid Nr. 062/2023 = 54.600 und 013/2024 = 279.500 Euro in Summe 334.100 Euro bereits bewilligt; als förderfähige Kosten/Anteilsfinanzierung festgelegt = 565.200 Euro.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt einer entsprechenden Jahresmeldung 2026 im Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und in der Bayerischen Förderinitiative „Flächenentsiegelung“ zu.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 8 Gemeindeentwicklung: Ortsteilentwicklung Maudorf; hier:
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 Landtechnik in der Reut
Maudorf" Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der
frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: EMS/2025/229**

Grundlagen:

Der Marktgemeinderat fasste in der Sitzung am 16.05.2025 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 Landtechnik in der Reut Maudorf inkl. der 23. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren.

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

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte ebenfalls im Wochenblatt am 09.06.2025 (KW 24/2025). Die Planentwürfe inkl. Begründungen lagen in der Zeit von 09.06.2026 bis 11.07.2025 während der allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus aus.

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Informationen dienen der Kenntnisnahme.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung erfolgt.

**TOP 9 Gemeindeentwicklung: Ortsteilentwicklung Maudorf; hier:
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 Landtechnik in der Reut
Maudorf" Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der
frühzeitigen Behördenbeteiligung
Vorlage: EMS/2025/230**

Grundlagen:

Der Marktgemeinderat fasste in der Sitzung am 16.05.2025 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 Landtechnik in der Reut Maudorf inkl. der 23. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen fand in der Zeit von 26.05.2026 bis 04.07.2025 statt.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

B1 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim vom 27.06.2025
23. FNP-Änderung und VBP Nr. 48

„das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim nimmt zu oben aufgeführten Planungen wie folgt Stellung:

Landwirtschaftliche Belange sind in den Planungen in einer Mehrzahl an Fällen betroffen – insbesondere durch die Inanspruchnahme von etwa 8.687 m² an landwirtschaftlicher Nutzfläche. Der Verlust von Anbauflächen sollte im Interesse der Aufrechterhaltung der regionalen Produktion sowie auch mit Blick auf die Versorgung der Bevölkerung mit regional erzeugten Nahrungsmitteln möglichst auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Hierzu verweisen wir auch auf Punkt 5.4.1 (Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen) im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und das erklärte politische Ziel, den Flächenverbrauch deutlich zu verringern.

Der Flächenverlust für die Landwirtschaft entsteht aber nicht nur durch die eigentliche Bebauung zur Gewerbenutzung, sondern auch durch die Inanspruchnahme von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. So werden gemäß den vorliegenden Planungsunterlagen insgesamt rd. 0,5 ha landwirtschaftliche Nutzfläche auf derselben Flurnummer für natur- und artenschutzrechtliche Kompensationszwecke herangezogen. Das aus der Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 16.05.2025, ergänzt am 26.05.2025, hervorgehende Ansinnen des multifunktionalen Ausgleichs (Kombination der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen mit denen des Naturschutzes) wird dabei unsererseits grundsätzlich begrüßt. Dennoch empfehlen wir überdies, den entstehenden Überhang an Wertpunkten in ein Ökokonto zu verbuchen, um diesen für zukünftige Baumaßnahmen vorzubehalten.

B1 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die geplante Betriebsverlagerung wurde im Vorfeld geprüft und erfolgt auf Grund von immissionsschutzrechtlichen Aspekten. Es stehen auch keine Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung, abgesehen davon wäre damit die innerörtliche Immissionsbelastung unverändert.

Bezüglich der Ausgleichsfläche lautet der Beschlussvorschlag:

Das Flurstück Fl.-Nr. 1121 befindet sich in Privatbesitz und eine Übernahme von Wertpunkten in ein gemeindliches Ökokonto wäre zwischen dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger und dem Markt Emskirchen abzustimmen.

Die Größe der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche A 1 wird an den Ausgleichsbedarf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst und auf ca. 4.633 qm verkleinert. Die verbleibende Restflächen von ca. 367 qm (entspricht ca. 1.100

WP) kann dann bei Eignung für den Ausgleichsbedarf aus anderen Eingriffsvorhaben verwendet werden.

Abstimmung:

Ja: 18

Nein: 0

persönlich beteiligt: 0

In der Ortschaft Mausdorf befinden sich nach uns vorliegenden Unterlagen noch acht aktive Landwirtschaftsbetriebe, welche vornehmlich im Nebenerwerb bewirtschaftet werden und Ackerbau betreiben. In unmittelbarer Umgebung zum Geltungsbereich sind uns daher keine immissionsschutzrechtlich nennenswerten landwirtschaftlichen Tierbestände bekannt. Das Plangebiet befindet sich dennoch in einer ländlich geprägten Region mit land- und forstwirtschaftlicher Betätigung. So werden auch in unmittelbarer Umgebung des Gewerbebaus landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Vor diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass durch landwirtschaftlichen Verkehr, die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke und auch durch Tierhaltung ausgehende Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch, etc. auftreten können – auch an Sonn- und Feiertagen und zu jeder Tages- und Nachtzeit – und diese im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu dulden sind. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen der geplanten Gewerbebebauung und den vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen bitten wir daher darum, vorsorglich

folgenden Hinweis in die vorliegende Planung sowie die daraus resultierenden Verwaltungsakten mit aufzunehmen:

Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu jeder Tages- und Nachtzeit (auch an Sonn- und Feiertagen) zu dulden.

Infolge der Gebietsausweisung darf die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe sowie die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Sollte das Wegenetz durch Baufahrzeuge beschädigt werden, ist dieses wieder instand zu setzen. Die erforderlichen Grenzabstände zu den benachbarten Landwirtschaftsflächen sind einzuhalten.

Sollten im Rahmen der weiteren Planung zusätzliche (Ausgleichs-) Maßnahmen im Wald oder auf landwirtschaftlicher Nutzfläche vorgesehen werden, bitten wir darum, diese mit uns abzusprechen.

Hinsichtlich der Weiterleitung und Veröffentlichung dieses Schreibens sind die Grundsätze des Datenschutzes einzuhalten. Um Abdruck des Abwägungsergebnisses unter Angabe des Aktenzeichens per E-Mail an poststelle@aelf-fu.bayern.de wird gebeten.“

B1 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Kenntnisnahme.

Ein entsprechender Hinweis zu Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft ist bereit im Vorentwurf enthalten unter „Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen“. Im Übrigen handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche für einen Landmaschinentechnikbetrieb, der auch Wartungs- und Reparaturarbeiten ausführt, für die keine zeitlichen Beschränkungen bestehen.

Selbstverständlich wird das AELF im weiteren Verfahren beteiligt und auch über das Abwägungsergebnis zu seiner Stellungnahme informiert.

Bezüglich des angrenzenden Wegenetzes lautet der Beschlussvorschlag: Im Durchführungsvertrag zwischen dem Markt Emskirchen und dem Vorhabenträger wird vereinbart, dass der Zustand des Wegenetzes im Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches vor Beginn der Baumaßnahmen und nach Abschluss der Baumaßnahmen festgestellt wird und etwaige neue Schäden vom Vorhabenträger zu beheben sind.

Abstimmung:

Ja: 18

Nein: 0

persönlich beteiligt: 0

B2 – Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken vom 11.06.2025

VBP Nr. 48

„aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken.“

Die vorzeitige Ausführungsanordnung trat am 01.10.2024 in Kraft (neuer Rechtszustand).

Eine weitere Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken am o.a. Verfahren ist, soweit sich keine Änderungen im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebietes ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet.“

B2 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

B3 – Bayerischer Bauernverband vom 27.05.2025

VBP Nr. 48

„mit E-Mail vom 26.05.2025 übersenden Sie dem Bayerischen Bauernverband die im Betreff genannte Bauleitplanung mit der Bitte um Stellungnahme i Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Aus landwirtschaftlicher Sicht teilen wir mit, dass zu der vorgenannten Bauleitplanung keine Äußerungen bestehen“.

B3 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

B4 – Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 06.07.2025

23. FNP-Änderung

„Im Rahmen dieser Änderung sollte die Karte aktualisiert werden, z.B. die Verbindungsstraße von der NEA20 zur Friedrich K. Eisler Straße.“

B4 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Bei der FNP-Änderung wird die aktuelle digitale Flurkarte hinterlegt, wodurch die Straße erkennbar wird.

Abstimmung:

Ja: 18

Nein: 0

persönlich beteiligt: 0

VBP Nr. 48

„Zu den textlichen Festsetzungen Bei 2.6 wird darauf verwiesen, dass Photovoltaikanlagen ohne Aufständigung zu errichten sind. Der Bauherr sollte auch darauf hingewiesen werden, dass gemäß Art. 44a Abs. 2 BayBO eine Verpflichtung zur Nutzung des Daches mit Photovoltaik besteht.

B4 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Im Vorentwurf ist bereits ein Hinweis auf Art. 44a Abs. 2 der BayBO enthalten unter „B Gestalterische Festsetzungen, 1.2“; unabhängig davon sind die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung auch ohne expliziten Verweis darauf einzuhalten. Eine Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2.6 ist nicht erforderlich.

Abstimmung:

Ja: 18

Nein: 0

persönlich beteiligt: 0

Bei 4.1 wird auf Stellplätze usw. verwiesen. Hier sollte aufgenommen werden, dass diese mit versickerungsfähigem Material gebaut werden. Die mögliche Überbauung von 80 % der Fläche sollte so gestaltet werden, dass Niederschlagswasser auch zum Versickern kommt. Weiter sollte eine Regelung aufgenommen werden, dass die nicht bebaute Fläche begrünt wird. Damit kann auch eine Anpassung an den Klimawandel erfolgen. Weiter kann so die Wassererosionsgefahr für das Schutzgut Boden reduziert werden.

B4 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien zur Herstellung von Stellplätzen etc. ist voraussichtlich nicht möglich, da für das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswassers eine Vorreinigung erforderlich ist. Die textliche Festsetzung Nr. 4.1 wird nicht angepasst.

Abstimmung:

Ja: 18

Nein: 0

persönlich beteiligt: 0

Bei 5.2 wird auf mögliche Stützmauern verwiesen. Diese sollten so errichtet werden, dass die Durchgängigkeit des Grundstücks nicht beeinträchtigt wird.

B4 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Da eine Stützmauer zum Abfang eines größeren Höhenunterschiedes dient, ist damit eine Beeinträchtigung der Durchgängigkeit verbunden. Im Übrigen ist die Durchquerung des Betriebsgeländes für Kleintiere auf Grund der häufigen Fahrzeugbewegungen mit einem hohen Gefährdungsrisiko verbunden und daher nicht zielführend. Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 wird entsprechend des Vorentwurfs beibehalten.

Abstimmung:

Ja: 18

Nein: 0

persönlich beteiligt: 0

Bei den Regelungen unter 6. zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird auf die Einsaat eines Krautsaums verwiesen. Dieser ist leider nur 3 m breit anzulegen. Eine Breite von 5 m wäre besser, weil sich dann darauf auch mehr Strukturvielfalt entwickeln kann. Wir sehen eine jährliche Mahd nicht als erforderlich an. Besser wäre es, ähnlich wie bei der Heckenpflege, die Säume im zwei-jährigen Wechsel zu mähen. Damit steht immer ein Jahr eine

Teilfläche mit Altgrassaum zur Verfügung, in dem Insekten Unterschlupf finden und Vögel Samen picken können. Diese „Ungepflegtheit“ der Fläche kann mit Schildern erklärt werden bzw. ist im westlichen und südlichen Teil der Fläche kaum zu erkennen.

B4 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Eine Verbreiterung des randlichen Krautsaumes ist aus Platzgründen nicht möglich.

Der Hinweis zur Mahdhäufigkeit wird aufgegriffen und Mahdvorgaben werden dahingehend angepasst, dass pro Jahr nur für jeweils die Hälfte der Krautsaumfläche zu mähen ist und die andere Hälfte im Folgejahr.

Abstimmung:

Ja: 18

Nein: 0

persönlich beteiligt: 0

Bei den gestalterischen Festsetzungen wird bei 1.4 auf die Gestaltung mit Glas verwiesen. Hier wäre eine Regelung bezüglich der Gefährdung von Vögeln zu treffen. In der Nord- und Westansicht im VEP ist zu sehen, dass sich die Glasflächen über Eck erstrecken. Hier ist davon auszugehen, dass Vögel dies nicht erkennen und gegen die Glasflächen fliegen. Es ist sicherzustellen, dass die Glasflächen so gestaltet oder gekennzeichnet sind, dass sie von Vögeln erkannt und gemieden werden. Ansonsten sollte bei der Fassadengestaltung auch berücksichtigt werden, dass sich sonnenexponierte Flächen stark aufwärmen können. Daher sollten Materialien gewählt werden, die die Hitze nicht in die Innenräume weiterleiten. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind bei Neubauten zu berücksichtigen. Sich stark mit Hitze aufladende Flächen sollten vermieden werden, damit wird das Rauminnenklima verschlechtert. Aber auch die Abstrahlung von der Fassade auf die restliche offene Fläche sollte vermieden werden. Dies ist neben der Auswahl von bestimmten Baumaterialien auch mit Fassadenbegrünung möglich. Der vorliegende Entwurf der Südansicht zeigt hierfür reichlich Platz.

B4 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Es ist eine Bewertung der Glasflächen im Hinblick auf die Gefahr von Vogelschlag vorgenommen worden anhand des von der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten erarbeiteten Papiers „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“, aktualisierter Stand 2023. Für die Bewertung wurden die Kriterien Anteil der frei sichtbaren Glasfläche ohne Markierung, Fassadengestaltung, Umgebung und Abstand unmarkierter Glasscheiben zu Gehölsen nach einem Punkteschema bewertet. Dies ist getrennt für die Glasfassade auf der Nordseite und die auf der Westseite erfolgt. Für beide Glasfassaden hat sich ergeben, dass das Gesamtrisiko an der Obergrenze des noch als mittleres Risiko eingestuftes Bereiches liegt. Da sich die Glasfassaden jedoch in einer Über-Eck-Situation befinden, ist in der Gesamtbetrachtung von einem hohen Risiko auszugehen und es werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Es erfolgt daher eine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dahingehend, dass Vorkehrungen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen sind, z. B. in Form vorgesetzter baulicher Elemente oder mit Glasmarkierungen (jedoch

keine Vogelsilhouetten). Im Umweltbericht wird hierzu entsprechende Fachliteratur genannt, die Hinweise zur Umsetzung dieser Vorgabe enthalten. Zusätzlich werden diese Verpflichtung und der Nachweis der Umsetzung im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Hinweis zur Fassadenbegrünung wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

Abstimmung:

Ja: 18

Nein: 0

persönlich beteiligt: 0

Bei 3.2 wird auf Fahnenmasten bei der westlichen Zufahrt verwiesen. Nachdem dies in der Nähe der CEF-Fläche für die Feldlerche liegt, sollten die Fahnenmasten weiter östlich installiert werden. Sich bewegende Fahnen werden von Bodenbrütern als Störung/Gefahr wahrgenommen. Flächen im Umfeld werden eher gemieden. Daher sollte der Erfolg der CEF-Fläche nicht durch diese Fahnen gefährdet werden. Sicher lassen sich die Fahnen/Masten auch im östlichen Teil der überplanten Fläche unterbringen.

B4 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Die Fahnenmasten sind mit einer max. Höhe von 7 m deutlich niedriger als das Gebäude, für das eine max. Höhe von 12 m zulässig ist, daher treten sie optisch in den Hintergrund. Der Abstand zwischen dem Standort der Fahnenmasten und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 30 m, somit liegt die artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche in rd. 80 m Entfernung, da mit der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bereits ein Abstand von 50 m zur CEF-Fläche eingehalten wird. Damit wird der zu Einzelbäumen, die hinsichtlich Anblicksmöglichkeiten und Flattern eine ähnliche Wirkung aufweisen, geforderte Abstand von 50 m deutlich überschritten.

Der in der Vorentwurfsfassung vorgesehene Standort für die Fahnenmasten wird beibehalten.

Abstimmung:

Ja: 18

Nein: 0

persönlich beteiligt: 0

Wir begrüßen die Regelungen unter 4. Zur Beleuchtung.

B4 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Kenntnisnahme.

Bei den Hinweisen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser sehen wir noch Defizite auf dem Weg zum klimaresilienten Landkreis. Bei einer GRZ von 0,8 können 80 % des Grundstücks überbaut/versiegelt werden. Das sind bei einer Gesamtfläche von 8687 m² dann ca. 6950 m². Das Gebäude scheint ca. 80 m x 20 m groß zu werden, also 1600 qm. Die Ableitung des Niederschlagswassers vom Gebäudedach ist relativ einfach. Dieses Wasser kann in einer Zisterne aufgefangen und genutzt werden. Für das Wässern der neu gepflanzten Bäume ist Regenwasser gut geeignet, dafür muss kein Trinkwasser aus der Leitung verwendet werden. Weiter kann das Zisternenwasser auch im Gebäude verwendet werden, z.B. bei der Toilettenspülung, evtl. auch in der Waschküche. Bei einer Dachfläche von ca. 1600 m² können bei Niederschlägen von 20 l ca. 32 m³ gesammelt und verwendet werden. Bei gesamten Niederschlägen von ca. 650 l/m² im Jahr können ca. 1.040 m³ Wasser aufgefangen und genutzt werden. Damit wird der Trinkwasserverbrauch reduziert. Angesichts der sinkenden Grundwasserneubildung ist das eine große Entlastung für den Grundwasserkörper, aus dem das Leitungswasser bezogen wird.

B4 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Das Gebäude hat eine Länge von ca. 68,90 m und eine Breite von 20 m, somit ergibt sich eine Grundfläche von ca. 1.378 qm. Es wird eine Festsetzung ergänzt zur verpflichtenden Errichtung von Speichereinrichtungen für Niederschlagswasser; die Speichereinrichtungen müssen ein Fassungsvermögen von mind. 35 cbm aufweisen.

Abstimmung:

Ja: 18

Nein: 0

persönlich beteiligt: 0

Weiter wird eine Festsetzung zur Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ergänzt, z. B. zur Bewässerung der Grünflächen und Gehölzpflanzungen; eine Verwendung als Brauchwasser in Gebäuden ist in Abstimmung mit den Gemeindewerken vorzusehen.

Abstimmung:

Ja: 18

Nein: 0

persönlich beteiligt: 0

Das Niederschlagswasser, das auf der weiteren versiegelten Fläche auftritt, soll in ein RRB außerhalb des überplanten Bereichs geleitet werden. Auch hier sollten sich Möglichkeiten finden, die Versickerung (auch im Becken) zu fördern, um die Grundwasserneubildung zu verbessern. Insbesondere müsste die Weiterleitung aus dem RRB so verlangsamt werden, dass ein Großteil des Wassers auf der Strecke zum Vorfluter versickern kann. Wir beantragen, beim wasserrechtlichen Verfahren zum RRB einbezogen zu werden.

B4 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Zweck eines Regenrückhaltebeckens ist die gedrosselte Abgabe des gesammelten Niederschlagswassers. Für die konkrete Entwässerungsplanung ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Kenntnisnahme, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Ergänzung

Die Firma Zürn Landtechnik GmbH möchte aus dem Innenort Maudorf aussiedeln. Damit entsteht die Frage, wie die ursprüngliche Betriebsstätte im Ort in der Folge genutzt wird bzw. genutzt werden kann. In Luftbild ist zu sehen, dass ein Großteil der Betriebsstätte versiegelt ist. Unversiegelte Flächen sind wichtig für den Landschaftswasserhaushalt, d.h. für die Versickerung von Wasser zur Grundwasserneubildung. Versiegelte Flächen nehmen Sonnenstrahlung, damit Hitze, auf und speichern sie. Damit erhöht sich die Umgebungstemperatur. Bewachsene/begrünte Flächen nehmen Niederschläge besser auf, damit reduzieren sie bei Starkregen den Wasserabfluss. Weiter bindet der Wurzelbereich der Pflanzen CO₂ im Boden. Daher steht für uns bei der Folgenutzung der Fläche, egal ob Gewerbe oder Wohnbebauung, im Vordergrund, die Klimabilanz zu verbessern. Nachdem Fläche und Boden nicht beliebig vermehrbar sind, sollten diese Aspekte bei der Planung mit eingebracht werden. Zentral für uns ist hier Entsiegelung, Begrünung, Rückhalt von

Niederschlagswasser mit Zisternen. Dies könnte bei Gesprächen mit der Firma Zürn thematisiert werden. Darum bitten wir.

Für ein Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.“

B4 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Das aktuelle Betriebsgelände ist Privateigentum, für das die Entscheidung über eine Nachnutzung beim Vorhabenträger liegt.

Kenntnisnahme, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

B5 – Deutsche Telekom Technik GmbH vom 04.06.2025

VBP Nr. 48

„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 noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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.

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 zu beteiligen.“

B5 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, obliegt die Erschließung dem Vorhabenträger. Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits ersichtlich ist die Errichtung eines Betriebes vorgesehen. Es werden keine öffentlichen Straßen oder Gehwege im Plangebiet hergestellt.

Der Vorhabenträger wird über die in der Stellungnahme genannten Punkte informiert

Kenntnisnahme, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

B6 – Deutsche Telekom Technik GmbH vom 11.06.2025

„Für die Erschließung eines Neubaugebietes ist bei der Telekom eine zentrale Ausbauentcheidung erforderlich. Die Telekom ist zurzeit bemüht Neubaugebiete mit Glasfaser zu erschließen, wenn sich die Erschließung als wirtschaftlich herausstellt. Für einen FTTH-Ausbau müsste ein neuer Netzverteiler errichtet werden, von dem aus jedem Grundstück mit Speednetrohren angebunden würde. Im Falle einer Ausbauentcheidung mit Kupfer wäre die Kupferkabel-Zuführung von einem bestehenden Verteilerkasten erforderlich.

Um eine zentrale Ausbauentcheidung anstoßen zu können, bitten wir Sie um Beantwortung folgender offenen Fragen:

Daten des Investors Ansprechpartner zur Koordinierung (zur zeitlichen und örtlichen Abstimmung der Bauausführung) Termine

Angaben zur Baumaßnahme

Angaben zu Eigenleistungen

Ergänzende Dokumente/Planungsunterlagen

Amtliche Dokumente

Terminierung“

B6 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Dieses Schreiben wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Kenntnisnahme, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

B7 - Ericsson Services GmbH vom 03.06.2025

23. FNP-Änderung und VBP Nr. 48

„Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.

Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.

Bitte richten Sie Ihre Anfragen (Ericsson und Deutsche Telekom) ausschließlich per Email an die: bau-leitplanung@ericsson.com“

B7 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Kenntnisnahme, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

B8 – Fernwasserversorgung Franken vom 27.05.2025

„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.“

B8 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Markt Emskirchen sowie den Gemeindewerken abzustimmen und umzusetzen.

Nach Information der Gemeindewerke Emskirchen und in Rücksprache mit dem Kreisbrandmeister kann die Löschwasserversorgung über die vorhandenen Hydranten als gesichert angesehen werden.

Kenntnisnahme, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

B9 Gemeindewerke Emskirchen vom 08.07.2025

„vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Aufstellungsverfahren.

Wir bitten folgendes zu beachten:

Die öffentliche Wasserversorgung liegt im östlichen Bereich des Baugrundstückes auf Flur Nr. 1116, Gemarkung Maudorf. Die Anschlussmöglichkeit ist für das Baugrundstück gegeben.

Stellungnahme des Ing.-Büros Finster:

- Schmutzwasser

Kann an den Mischwasserkanal in der Kreisstraße nördlich der RRB Südspange angeschlossen werden (Schacht 1053).

Die öffentliche Schmutzwasserleitung liegt ebenfalls auf Flur Nr. 1116, Gemarkung Maudorf. Die Anschlussmöglichkeit für das Baugrundstück wäre am Schacht 600 gegeben. Dieser Kanal ist beim Berechnungsregen eingestaut.

- Regenwasser

Der Regenwasserkanal ab Schacht 514.2 ist überstaut. Ein Anschluss in der Friedrich K. Eisler Straße (östlich Einmündung der Südspange) ist nicht möglich. Ableitung über der RRB Südspange:

Die RRB's, die im Rahmen Bau Südspange errichtet wurden, sind für das bestehende System (Flächen und Kanäle) nicht ausreichend für einen Regen mit T=5. Ein Überstau der RRB's muss am Tiefpunkt der Kreisstraße durch die Bebauung abfließen. Dieser Zustand ist schon im aktuell laufenden Wasserrechtsverfahren von Seiten des WWA als kritisch bewertet.

Auch wenn hier von der Bevölkerung kein Überstau berichtet wird, sollte man hier eher vorsichtig sein. Eine Verschärfung der Ist-Situation auf Kosten der Gemeindewerke bzw. des Marktes darf nicht erfolgen.

Im Interesse des Gewerbebetriebes sollte man an einer Lösung konstruktiv mitarbeiten; nur eben unter Wahrung der Interessen der Gemeindewerke.

B9 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt diese Punkte zur Kenntnis und gibt sie an den Vorhabensträger zur Beachtung im Rahmen seiner Erschließungsplanung weiter.

Die Erschließung des Baugebietes kann nur über einen Erschließungsvertrag gesichert werden, aufgrund dessen sich die/der Eigentümer verpflichten, sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit dem Anschluss des Baugebietes an die bestehenden Netze sowie der Erschließung im Baugebiet entstehen, selbst zu tragen.

Sollte den Gemeindewerken durch den Anschluss des Baugebietes an die Wasserversorgungs- und die Abwasserentsorgungsanlage weitere Kosten entstehen, so sind auch diese vom Grundstückseigentümer zu tragen. Zudem werden Beiträge entsprechend der BGS-WAS und BGS-EWS erhoben. Seitens der Gemeindewerke erfolgt innerhalb des Baugebietes keine Erschließung. Der Erschließungsvertrag ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit den Gemeindewerken zu schließen. Die Erschließungsplanung bedarf der Genehmigung der Gemeindewerke und wird Bestandteil des Erschließungsvertrages.

Aus Sicht der Gemeindewerke Emskirchen kann der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt werden, wenn die Kosten der Erschließung vom Grundstückseigentümer übernommen werden. Der Abschluss eines Erschließungs- und Kostenübernahmevertrages ist hierfür Voraussetzung.“

B9 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Es wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Markt Emskirchen und dem Vorhabenträger geschlossen.

Zu den genannten Punkten zur Erschließung des Plangebietes sind vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und den Gemeindewerken zu treffen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, obliegt die Erschließung dem Vorhabenträger.

Kenntnisnahme, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

B10 – Kreisheimatpfleger für Archäologie vom 10.06.2025

23. FNP-Änderung und VBP Nr. 48

„von Seiten der archäologischen Heimatpflege bestehen keine Einwendungen gegen das Vorhaben.“

B10 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Kenntnisnahme.

**B11 – Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim Untere
Naturschutzbehörde vom 18.06.2025**

„Südöstlich der Ortschaft Maudorf soll auf den Fl.-Nrn. 1121 und 1120 Baurecht für ein Landtechnikunternehmen geschaffen werden. Aktuell findet eine Nutzung als Intensivacker statt.

Vom Bebauungsplan sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope bzw. Landschaftsbestandteile (§ 30 i. V. m. Art. 23 BayNatSchG u. Art. 16 BayNatSchG) betroffen. Auf dem überplanten Gebiet befindet sich laut dem eingereichten Gutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die geplante Ausstellungsfläche und -halle ‚Landtechnik Zörn‘ südlich von Maudorf, Markt Emskirchen“, erstellt durch Ralf Bolz (sbi) am 03.02.2025, ein Revier eines Feldlerchen- sowie eines Wiesenschafstelzenbrutpaars. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen wird für diese Arten eine CEF-Maßnahme notwendig. Die Fläche für diese wurde vorab mit der UNB abgestimmt.

Weitere nach § 44 BNatSchG geschützte Arten werden voraussichtlich nicht betroffen sein.

Grünordnung:

Es wird darum gebeten, folgenden Punkt in die textliche Festsetzung aufzunehmen:

o Großflächige Fenster und andere transparente oder reflektierende Fassadenoberflächen sowie transparente Eckkonstruktionen sind zu vermeiden oder mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag auszustatten. Möglich sind beispielsweise kontrastreiche Markierungen oder der Einsatz transluzenter Materialien. Die häufig verwendeten Greifvogelsilhouetten und UV-Markierungen sind nicht wirksam.

B11 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Es ist eine Bewertung der Glasflächen im Hinblick auf die Gefahr von Vogelschlag vorgenommen worden anhand des von der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten erarbeiteten Papiers „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“, aktualisierter Stand 2023. Für die Bewertung wurden die Kriterien Anteil der frei sichtbaren Glasfläche ohne Markierung, Fassadengestaltung, Umgebung und Abstand unmarkierter Glasscheiben zu Gehölzen nach einem Punkteschema bewertet. Dies ist getrennt für die Glasfassade auf der Nordseite und die auf der Westseite erfolgt. Für beide Glasfassaden hat sich ergeben, dass das Gesamtrisiko an der Obergrenze des noch als mittleres Risiko eingestuftes Bereiches liegt. Da sich die Glasfassaden jedoch in einer Über-Eck-Situation befinden, ist in der Gesamtbetrachtung von einem hohen Risiko auszugehen und es werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Es erfolgt daher eine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dahingehend, dass Vorkehrungen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen sind, z. B. in Form vorgesetzter baulicher Elemente oder mit Glasmarkierungen (jedoch keine Vogelsilhouetten). Im Umweltbericht wird hierzu entsprechende Fachliteratur genannt, die Hinweise zur Umsetzung dieser Vorgabe enthalten. Zusätzlich werden diese Verpflichtung und der Nachweis der Umsetzung im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Über diesen Punkt wurde bereits unter B4 abgestimmt. Eine gesonderte Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wurde nicht korrekt angewandt. Grundsätzlich sind die Gemeinden jedoch nicht an diesen gebunden. Von Seiten der UNB kann bestätigt werden, dass es sich bei der geplanten Ausgleichsmaßnahme um eine angemessene Kompensation handelt.

B11 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Auf Rückfrage bei der UNB wurde die Nichtanwendung der Pauschalierung als Begründung genannt. Da im Leitfaden auf Seite 15 die Pauschalierung als „kann“-Regelung enthalten ist, aber auch der Verzicht darauf möglich ist, liegt eine korrekte Anwendung des Leitfadens vor: „Es bleibt der Gemeinde gleichwohl unbenommen, die empfohlene Vereinfachung ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zurückzugreifen, wenn dies geboten erscheint“ (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden, Seite 15).

Das Plangebiet weist einen einheitlichen Biotop- und Nutzungstyp auf, daher ist eine Vereinfachung hinsichtlich der Bewertung des Ausgangszustandes nicht erforderlich und die Anwendung der Pauschalierung nicht zweckmäßig. Die bestehende Vorgehensweise zur Bewertung des Eingriffs wird beibehalten.

Abstimmung:

Ja: 19

Nein: 0

persönlich beteiligt: 0

CEF- und Ausgleichsfläche

Mit der Lage der Fläche sowie der Kombination von CEF-Maßnahmen- und Ausgleichsfläche besteht Einverständnis. Bezüglich der Ansaat und Pflege sind folgende Punkte zu berücksichtigen und ggf. abzuändern:

- o Die geplanten Fahnenstangen neben der westlichen Einfahrt können Greifvögeln als Ansitzwarte dienen und wehende Fahnen können zusätzlich abschreckend auf Feldvögel wirken. Die Fahnenmasten können also dazu führen, dass die CEF-Maßnahmenfläche ihre Wirksamkeit verliert. Die Masten sollten möglichst an der östlichen Einfahrt platziert werden.

B11 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Die Fahnenmasten sind mit einer max. Höhe von 7 m deutlich niedriger als das Gebäude, für das eine max. Höhe von 12 m zulässig ist, daher treten sie optisch in den Hintergrund. Der Abstand zwischen dem Standort der Fahnenmasten und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 30 m, somit liegt die artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche in rd. 80 m Entfernung, da mit der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bereits ein Abstand von 50 m zur CEF-Fläche eingehalten wird. Damit wird der zu Einzelbäumen, die hinsichtlich Ansitzmöglichkeiten und Flattern eine ähnliche Wirkung aufweisen, geforderte Abstand von 50 m deutlich überschritten.

Der in der Vorentwurfsfassung vorgesehene Standort für die Fahnenmasten wird beibehalten.

Über diesen Punkt wurde bereits unter B4 abgestimmt. Eine gesonderte Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- o Bei der Wahl des Saatguts ist auf niedrigwüchsige Pflanzen zu achten. Gräser dürfen nicht enthalten sein, Bodendecker wie Klee nur in geringen Anteilen. Um den BNT „Ackerbrache“ zu erreichen, sollte die Saatgutmischung typische, einheimische und standortgerechte Segetalarten enthalten.

B11 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

In der Vorentwurfsfassung ist bereits eine regionale Saatgutmischung ohne Gräseranteil vorgeschrieben.

Kenntnisnahme, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- o Auf Ausgleichsflächen dürfen nur heimische Pflanzen angesät werden. Die im Umweltbericht vorgeschlagene Saatgutmischung „Blühende Landschaften“ der Fa. Rieger-Hofmann ist daher nicht geeignet. Zusätzlich ist diese Mischung auf eine

Kulturzeit von fünf Jahren ausgelegt und enthält viele hochwüchsige Pflanzen. Die genannte Mischung sollte daher gestrichen werden.

B11 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Im Vorentwurf ist neben der beanstandeten Saatgutmischung, die aus der saP übernommen wurde, bereits eine weitere Saatgutmischung genannt, daher wird die beanstandete Saatgutmischung gestrichen.

Abstimmung:

Ja: 19

Nein: 0

persönlich

beteiligt: 0

o Die vorgeschlagenen Pflegemaßnahmen sollten in Bezug auf die Umbruchhäufigkeit überarbeitet werden. Grundsätzlich sollten jährlich im Wechsel eine Hälfte der Fläche umgebrochen und bei Bedarf neu angesät werden (s. Schema unten). Findet ein Umbruch nur alle zwei Jahre auf einer Hälfte der Fläche statt, wird der Aufwuchs auf der nicht umgebrochenen Hälfte zu hoch, um einen für Feldvögel geeigneten Lebensraum zu bieten. Begonnen werden sollte mit dem Umbruch im Jahr nach der Ansaat, wie im Umweltbericht angegeben. Mit diesen Maßnahmen wird erreicht, dass stets eine Teilfläche mit niedrigem Bewuchs für die Nahrungssuche und eine Teilfläche mit höherem Bewuchs als Deckung bzw. Rückzugsort vorhanden sind.
Hinweis: Die angegebene Zeitspanne zwischen Ansaat und erstem Umbruch stimmen in Umweltbericht und textlicher Festsetzung nicht überein.

	Teilfläche 1	Teilfläche 2
	Ansaat	Ansaat
1. Jahr nach Ansaat	Grubbern, ggf. Nachsaat	-
2. Jahr nach Ansaat	-	Grubbern, ggf. Nachsaat
3. Jahr nach Ansaat	Grubbern, ggf. Nachsaat	-
4. Jahr nach Ansaat	-	Grubbern, ggf. Nachsaat

B11 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Die im Vorentwurf enthaltene Umbruchhäufigkeit entspricht dem, was von Seiten der UNB vorgeschlagen wurde. Nach Rücksprache mit der UNB erfolgt hier eine textliche Klarstellung, um Missverständnisse auszuschließen.

Kenntnisnahme, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

o Die Bodenbearbeitung ist – anders als in der textlichen Festsetzung und S. 33 der Begründung formuliert – nur innerhalb der Zeit von 15.03.-01.07. nicht zulässig

B11 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Zeitraum für die Bodenbearbeitung bleibt unverändert, um auch ggf. Nachbruten nicht zu zerstören. Da auf der Fläche keine landwirtschaftliche Nutzung mehr erfolgt, stellt auch ein deutlich kürzerer Zeitraum für die Bodenbearbeitung kein Problem dar.

Abstimmung:

Ja: 19

Nein: 0

persönlich beteiligt: 0

Hinweis: Bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, ist spätestens bis zum Satzungsbeschluss für eine dingliche Sicherung zu sorgen, indem die Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückeigentümers in das Grundbuch eingetragen werden.

Die Ausgleichsfläche wird durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster gemeldet.

Bei Berücksichtigung der genannten Aspekte besteht Einverständnis mit der Planung.“

B11 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Kenntnisnahme, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

**B12 - Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim, Techn. Umweltschutz
vom 25.06.2025**

23. FNP-Änderung

„Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 für das Gewerbegebiet „Landtechnik in der Reut Mausdorf“ wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan des Marktes Emskirchen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Diese Änderung wird als 23. Änderung geführt. Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Emskirchen sieht für das Plangebiet eine andere Nutzung vor. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung des FNP ist daher erforderlich. Diese Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren und wird als 23. Änderung geführt. Das Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. In der untenstehenden Darstellung des Flächennutzungsplanes aus 2013 sind noch die alten Flurstücksgrenzen eingezeichnet, die sich durch ein Flurneuordnungsverfahren geändert haben. Im Umfeld des Plangebietes sind im Norden, Süden und Westen ebenso landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt. Die nördlich des Plangebiets verlaufende Straße fehlt in den Darstellungen des FNP noch. Weiter verläuft nördlich eine 20-kV-Freileitung und westlich die Kreisstraße NEA 20 mit Radweg. Im Norden sind die Wohn- und Mischgebiete von Mausdorf dargestellt, im Osten liegt das Gewerbegebiet, sowie ein Sondergebiet Biogas und eine Fläche des Sportvereins. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Fläche für Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO umgewandelt.

Mit der 23.Änderung des FNP besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis.“

B12 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Kenntnisnahme.

VBP Nr. 48

„1. Sachstand Anlass:

Der Marktgemeinderat hat auf Antrag eines Vorhabenträgers beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan nach § 12 BauGB sowie gleichzeitig die 23. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren einzuleiten und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Landtechnik in der Reut Mausdorf“ ist

die konkrete Nachfrage eines Unternehmens zur Erweiterung und Verlagerung seiner Betriebsflächen aus dem Ortskern von Mausdorf heraus. Aus diesem Grund soll südlich der Ortslage Mausdorf ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Größe von ca. 0,86 ha ausgewiesen werden, das benachbart zu einer bestehenden Gewerbebebauung liegt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 wird diese Verlagerung ermöglicht und trägt zur Standortsicherung und Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbes bei.

Lage:

Das geplante Gewerbegebiet liegt südlich von Mausdorf, einem Ortsteil von Emskirchen, der östlich des Hauptortes liegt. Im Süden und im Westen grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an das Plangebiet an. Im Westen verläuft außerdem die Kreisstraße NEA 20. Östlich angrenzend, getrennt durch eine Straße, die als Zuwegung dient, befindet sich das Betriebsgelände der Firma Weiler, sowie eine Biogasanlage und der Sportplatz des SV Rotweiss Mausdorf. Das Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen, sowie durch die östlich angrenzende Bebauung und die nördlich liegende Ortschaft Mausdorf. Im weiteren Umkreis findet man größere Waldflächen, mehrere Stillgewässer, eine 20-kV-Freileitung, sowie insgesamt vier Windkraftanlagen. Das Plangebiet weist ein sehr leichtes Gefälle in nordwestliche Richtung zur Ortschaft Mausdorf auf. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 für das Gewerbegebiet „Landtechnik in der Reut Mausdorf“ umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1121, Gemarkung Mausdorf, Markt Emskirchen, und hat eine Größe von ca. 8.687 qm.

Beschreibung des Betriebes der Firma Zürn Landtechnik GmbH:

Zum prognostizierten Betrieb der Firma Zürn Landtechnik GmbH wurden vom Auftraggeber folgende Angaben gemacht:

- An Betriebsstandort werden Landmaschinen verkauft, repariert und gewartet

- Betriebszeiten: werktags von 07:30 – 17:00 Uhr

In Ausnahmefällen, insbesondere in der Erntezeit, sind Notreparaturen an den Landmaschinen im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) möglich

- Mitarbeiterverkehr: 20 PkW-Anfahrten vor 07:30 Uhr und 20 PkW-Abfahrten nach 17:00 Uhr 1 PkW-An-/Abfahrt in der ungünstigsten Nachstunde (Notfall, z. B. während der Erntezeit)

- Kundenverkehr: 30 Kunden tags, die das Betriebsgelände mittels Pkw anfahren und verlassen 20 Kunden tags, die ihre Landmaschinen zur Werkstatt bringen und abholen

- Anlieferung im Tagzeitraum von Landmaschinen mittels Tieflader

- Anlieferung im Tagzeitraum von Ersatzteilen, Post etc. mittels 5 Kleintransporter und 3 Lkw (Klasse N2)

- Im Osten und Westen des Betriebsgrundstückes sind Ausstellungsflächen für die Landmaschinen vorgesehen

2. Beurteilung:

Zur Überprüfung der vom geplanten Gewerbebetrieb ausgehenden Geräuschimmissionen wurde in Gutachten erstellt (Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung: 16847.2a Markt Emskirchen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Landtechnik in der Reut Maudorf“, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, 22.05.2025).

Ergebnis des Lärmgutachtens:

Zur Beurteilung der Gewerbe Geräuschimmissionen, ausgehend vom geplanten Betrieb der Zürn Landtechnik GmbH, werden folgende Immissionsorte im Umfeld des Plangebiets zugrunde gelegt:

Immissionsort	Bezeichnung/ Berechnungsaufpunkt	Schutzcharakter
IO 1	Betriebsgebäude der Firma Weiler, Friedrich K. Eisler-Straße 1, Flur-Nr. 117/2, Gmkg. Maudorf, Berechnungsaufpunkt: Nordwest-Fassade, EG - 1. OG	Gewerbegebiet (GE) ¹⁾
IO 2	Wohngebäude Nr. 27a, Flur-Nr. 36, Gmkg. Maudorf, Berechnungsaufpunkt: Ost-Fassade, EG - 1. OG	Dorfgebiet (MD) ¹⁾
IO 3	Wohngebäude Nr. 52, Flur-Nr. 97/1, Gmkg. Maudorf, Berechnungsaufpunkt: Süd-Fassade, EG - 1. OG	Allgemeines Wohngebiet (WA) ¹⁾
¹⁾ Gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan, Vorentwurf März 2025		

Für die Beurteilung der Schallimmissionsschutztechnischen Situation ist im Rahmen der Bauleitplanung die DIN 18005 mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen. Demnach sind nachstehende Orientierungswerte einzuhalten:

Gebietseinstufung	Orientierungswerte OW in dB(A)	
	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40/45 ¹⁾
Dorf-/Mischgebiete (MD/MI)	60	45/50 ¹⁾
Gewerbegebiete (GE)	65	50/55 ¹⁾
¹⁾ Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere Wert ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden.		

Anlagengeräusche:

Zur Beurteilung der Schallimmissionssituation, ausgehend von den gewerblichen Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet, verweist die DIN 18005 auf die Regelungen der TA Lärm, die hier berücksichtigt wird. Gemäß TA-Lärm sind an den maßgeblichen Immissionsorten die folgenden Anforderungen zu beachten:

Gebietseinstufung	Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm IRW in dB(A)		Anforderungen an einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen L _{AFmax,zul} in dB(A)	
	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts ¹⁾ 22.00 Uhr - 6.00 Uhr	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40	85	60
Dorf-/Mischgebiete (MD/MI)	60	45	90	65
Gewerbegebiete (GE)	65	50	95	70
¹⁾ Beurteilung der vollen Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel				

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gelten in der Summe aller auf einen Immissionsort einwirkenden Geräusche von Anlagen.

Ergebnis:

Gewerbegeräuschimmissionen

Immissionsort / Schutzcharakter	Berechneter Beurteilungspegel L _r in dB(A)		Zulässiger Immissionsrichtwert IRW in dB(A)	
	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr ¹⁾	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr ¹⁾
IO 1 / GE	46	40	65	50/65 ²⁾
IO 2 / MD	29	24	60	45
IO 3 / WA	34	29	55	40
¹⁾ Beurteilung der vollen Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel ²⁾ Keine Nutzung als Schlafraum, daher Anforderungswert für den Tag				

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen Immissionsorten unterschritten.

Kurzzeitige Geräuschspitzen:

Immissionsort / Schutzcharakter	Berechneter Maximalpegel L _{AFmax} in dB(A)		Anforderungen an einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen L _{max,zul} in dB(A)	
	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
IO 1 / GE	71	58	95	70
IO 2 / MD	53	44	90	65
IO 3 / WA	58	49	85	60

Die Anforderungen an einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen werden im Beurteilungszeitraum tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten.

Verkehrsgeschmmissionen:

Immissionsort / Schutzcharakter	Berechneter Beurteilungspegel L _r in dB(A)			
	Prognose-Nullfall		Prognose-Planfall	
	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
IO 1 / GE	51	43	52	43
IO 2 / MD	54	46	55	46
IO 3 / WA	48	39	49	39

Die Kriterien der TA Lärm, Abschnitt 7.4, werden wie folgt beurteilt:

- Die Beurteilungspegel der Verkehrsräusche für den Tag oder die Nacht werden an keinem Immissionsort rechnerisch um mindestens 3 dB erhöht
- Es erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr der Friedrich K. Eisler Straße und der Kreisstraße NEA 20
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an keinem Immissionsort erstmals oder weitergehend überschritten

Damit werden alle Kriterien der TA Lärm, Abschnitt 7.4, nicht erfüllt und es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art erforderlich.

B12 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Kenntnisnahme.

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 geplant. 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. 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. Einzuhaltende Grenzwerte, werden im Bauantrag beauftragt.

B12 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Kenntnisnahme.

Zusammenfassung:

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an allen Immissionsorten deutlich, tags um mindestens 19 dB und nachts um mindestens 11 dB, unterschritten werden. Insofern werden auch unter Berücksichtigung einer Vorbelastung der maßgeblichen Immissionsorte durch weitere Anlagen die Anforderungen 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.

Mit den ausgewählten Immissionsorten, der rechnerischen Auswertung sowie der Beurteilung der unterschiedlichen Geräuschparameter besteht Einverständnis. Das Gutachten ist plausibel. Festsetzungen sind aufgrund der deutlichen Unterschreitung der Richtwerte nicht zu veranlassen.

Festsetzungen hierzu sind nicht nötig.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände mit dem Entwurf des Bebauungsplans.“

B12 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Kenntnisnahme.

B13 - Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim, Gewässerschutz, Abfallrecht vom 23.06.2025

„der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1112 (TF), Gemarkung Mausdorf, Markt Emskirchen. Die folgende Stellungnahme bezieht sich auf die Planunterlagen mit Stand vom 16.05.2025.

Wasserwirtschaft und Gewässerschutz

Der geplante Handelsbetrieb für Landmaschinentechnik soll eine Waschhalle, eine Werkstatt, Lagerflächen und Öllager und eine Tankstelle beinhalten. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Waschhalle

Für die Errichtung der Waschhalle ist eine flüssigkeitsdichte Bodenplatte mit Beton der Festigkeitsklasse C35/45 mit den Eigenschaften XC2 XF4 XM2 WA nach DIN EN 206-1, DIN 1045-2 und der DafStb-Richtlinie BUmWS zu errichten. Alternativ können Betonfertigteile genutzt werden. Vorgaben finden sich im Merkblatt „Waschplätze für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte“ der KTBL, welches unter nachfolgendem Link abgerufen werden kann:
<https://www.ktbl.de/themen/waschplaetze>

Für die Behandlung der mineralöhlhaltigen Abwässer vom Waschplatz ist ein ausreichend dimensionierter Leichtflüssigkeitsabscheider, bestehend aus einem Schlammfang, einem Koaleszenzabscheider und einer Probenentnahmemöglichkeit einzubauen. Soweit die Einleitung von Abwasser in die Kanalisation aus der manuellen Fahrzeugreinigung bereits einmalig 1 m³ pro Tag übersteigt, ist beim Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim eine Indirekteinleitergenehmigung nach § 58 Abs. 1 WHG zu beantragen.

Abwasserfreie Werkstatt

Je nach Werkstattbereich fallen eine Vielzahl von Stoffen, wie z.B. Batteriesäure, Bremsflüssigkeit, Motor-/Hydrauliköl, Kühlflüssigkeit, Kraftstoffe, Kältemittel, Alkohole usw. an. Insbesondere bei Einsatz von Reinigungsmitteln/Tensiden im Werkstattabwasser können stabile Emulsionen entstehen. Für eine ausreichende Abwasserbehandlung reicht bei Emulsionen ein Koaleszenzabscheider nicht mehr aus, sondern es ist eine Emulsionsspaltanlage erforderlich. Der Werkstattbereich ist daher grundsätzlich dem

Stand der Technik abwasserfrei auszuführen. Weitergehende Informationen finden sich unter nachfolgendem Link:

<https://www.umweltpakt.bayern.de/wasser/faq/368/abwasserfreie-kfz-werkstatt>

Tankstelle, Öllager

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen an die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten. Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen bzw. Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen bedürfen, abhängig der Gefährdungsstufe und Aufstellungsart und -ort der Anlage einer Anzeige nach § 40 AwSV bzw. der wasserrechtlichen Eignungsfeststellung nach § 63 WHG, Ausnahmen nach § 63 Abs. 2 WHG sowie § 41 AwSV bleiben hiervon unberührt.

Lager- Abfüll- und Umschlagsanlagen ab der Gefährdungsstufe B dürfen nur errichtet werden, wenn ihre Eignung vorab von der zuständigen Behörde festgestellt worden ist (§ 63 WHG). Auf die Eignungs-feststellung kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Voraussetzungen des § 41 Abs. 2 Nr. 1 AwSV nachgewiesen wird und entsprechend § 41 Abs. 2 Nr. 1 AwSV das Gutachten eines Sachverständigen vorgelegt wird. Hinweise zur Anlagenabgrenzung bzw. zur Bestimmung der Gefährdungsstufe von Anlagen finden sich im LfU-Merkblatt Nr. 3.3/2 „Hinweise zur Anlagenabgrenzung“, welches unter nachfolgendem Link abgerufen werden kann:

https://www.lfu.bayern.de/wasser/merkblattsammlung/teil3_grundwasser_und_boden/index.htm

Die o.g. Ausführungen sind zu beachten und sind ggf. im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen. Im Übrigen erfolgt die wasserwirtschaftliche Beurteilung und Bewertung des Vorhabens (Grundwasser und -flurabstand; Abwasserbeseitigung; Wasserabfluss; Lage Überschwemmungsbereich/Schutzgebiete, etc.) durch das Wasserwirtschaftsamt Ansbach.

B13 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Einhaltung der genannten Anforderungen zu Waschkabine, abwasserfreier Werkstatt und Tankstelle/Öllager ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Abfallrecht

Aus abfallrechtlicher Sicht besteht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 Einverständnis; die abfallrechtlichen Vorschriften bei der Erschließung und der anschließenden Bebauung sind zu beachten und einzuhalten. Insoweit Bodenaushubmaterial als Abfall anfallen, 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.

Die abfallrechtlichen Anforderungen an den künftigen Betrieb sind zu durch den Betreiber zu beachten und einzuhalten. Konkrete Anforderungen sind ggf. im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen.

Bodenschutzrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.48 (Grundstücke Fl.-Nr. 1121 Gmkg. Mausdorf) sind keine Altlastverdachtsflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster) eingetragen. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vor. Dieses Schreiben ist jedoch keine Bestätigung der Altlastenfreiheit des genannten Grundstückes.

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).

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.“

B13 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Einhaltung der Vorgaben des Abfallrechts ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Ein Hinweis zur Feststellung oder Verdacht von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Rahmen von Aushubarbeiten ist bereits im Vorentwurf enthalten unter „IV. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen, 2.2“.

Ein Hinweis auf die Einhaltung der bodenschutzgesetzlichen und -fachlichen Vorgaben ist bereits im Vorentwurf enthalten unter „IV. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen, 2.1“.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

B14 - N-ERGIE Netz GmbH vom 03.06.2025

23. FNP-Änderung und VBP Nr. 48

„in der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich.

Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und besitzt nur informellen Charakter.

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.

Flächennutzungsplanänderung:

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

Bebauungsplanaufstellung:

Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Die Schutzzone (Baubeschränkungsbereich) der vorbeiführende 20 kV-Freileitung berührt den Geltungsbereich nicht. Es sind keine Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Für die Leitungstrasse besteht jedoch eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten.



B14 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Der Bewuchsbeschränkungsbereich wurde bei der N-ERGIE Netz GmbH erfragt, er beträgt 20 m beidseits der Trassenachse und wird in die Entwurfsfassung des Planteils eingetragen. Dadurch ergeben sich Änderungen bei der grünordnerischen Maßnahme für die randliche Grünfläche im Nordosten. Von den ursprünglich vorgesehenen Baumpflanzungen entfallen drei Bäume, deren Standort im Bereich der Bewuchsbeschränkungszone läge.

Abstimmung:

Ja: 19

Nein: 0

persönlich beteiligt: 0

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 daher um baldmöglichste Information.

Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in die Erläuterungsberichte 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.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de."

B14 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, obliegt die Erschließung dem Vorhabenträger; dieser wird über die Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH informiert.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

B15 - Regierung von Mittelfranken vom 04.07.2025

23. FNP-Änderung

„die Marktgemeinde Emskirchen beabsichtigt mit der Änderung (23. Änderung) des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung eines derzeit innerhalb des Ortsteils Mausdorf angesiedelten Betriebes zu schaffen. Mit der Verlagerung werden die Standortsicherung und Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbes angestrebt. Neu dargestellt werden soll eine Fläche für Gewerbe. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche von Fl.-Nr. 1121, Gemarkung Mausdorf, mit einer Größe von ca. 0,86 ha. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche bislang als Fläche für die Landwirtschaft dar, was auch der tatsächlichen Nutzung entspricht. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 Landtechnik in der Reut Mausdorf erfolgt im Parallelverfahren.

Für die Beurteilung des o.g. Vorhabens sind folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern einschlägig:

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann [...].

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen [...] - günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, [...].

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, 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 [...].

Landesplanerische Beurteilung

Das o.g. Vorhaben zur Aussiedlung/Erweiterung des im Ortsteil Mausdorf ansässigen Landtechnikbetriebes dient der Entwicklung des ländlichen Raums i.S.v. Grundsatz 2.2.5 LEP.

Das Vorhaben war bereits Gegenstand einer umfassenden Vorprüfung unter Beteiligung des Marktes Emskirchen und des Landratsamtes Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim. Dies beinhaltete u.a. eine Ortseinsicht, bei der die Notwendigkeit zur Verlagerung des Betriebes aus dem Ortsteil u.a. aufgrund vom immissionsschutzfachlichen Aspekten verdeutlicht wurde. In Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung i.S.v. Ziel 3.2 LEP wurde anschließend überprüft, inwieweit bestehende Innenentwicklungspotentiale für die Verlagerung des Betriebes zu Verfügung stehen. Die Ergebnisse dieser Alternativenprüfung sollten im Rahmen der Begründung ergänzt werden.

B15 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die geplante Betriebsverlagerung wurde mit Vertretern der Regierung von Mittelfranken wie in der Stellungnahme erläutert im Vorfeld detailliert geprüft. Da die Verlagerung auf Grund von immissionsschutzrechtlichen Aspekten erfolgt, sind innerörtliche Standorte nicht zielführend, da bei anderen innerörtlichen Standorten die gleiche Problematik hinsichtlich der Immissionen bestünde. Es wird daher nur eine kurze Erläuterung hierzu in der Begründung zur FNP-Änderung im bereits vorhandenen Kapitel 2.3 Alternativenprüfung ergänzt.

Abstimmung:

Ja: 19

Nein: 0

persönlich beteiligt: 0

In Zusammenhang mit der Vorprüfung in Hinblick auf die siedlungsstrukturellen Ziele und Grundsätze des LEP wurde seitens des Vorhabensträgers auch eine Betriebsbeschreibung samt Lageplan eingereicht. Diese Unterlagen wurden vom Landratsamt Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim bau- als immissionsschutzfachlich beurteilt. Es handelt sich demnach um einen „das Wohnen wesentlich störenden Betrieb“. Um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorf- u-. Mischgebiete (nachts) einzuhalten, ist nach fachlicher Einschätzung durch das LRA ein Mindestabstand von 150m zu schutzbedürftigen Räumen notwendig. Die Verlagerung des Betriebes erfolgt unter Berücksichtigung dieser immissionsschutzrechtlichen Belange in Form eines Abrückens von den schutzbedürftigen Wohnstätten, aber in Anlehnung an einen bestehenden Gewerbebetrieb. Gemäß Lärmgutachten werden am nun vorgesehenen Standort die Anforderungen der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten. Für die Erschließung kann zudem auf eine bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden. Schutzgebietsausweisungen sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund des Vorkommens geschützter Arten, dem naturschutzfachlichen Ausgleich und der Konzeption grünordnerischer Maßnahmen ist das Vorhaben dennoch mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

B15 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Hierzu wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (B11) verwiesen.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden gegenüber o.g. Vorhaben bei Beachtung der Hinweise nicht erhoben.“

B15 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Kenntnisnahme.

VBP Nr. 48

„die Marktgemeinde Emskirchen beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Landtechnik in der Reut Mausdorf“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung eines derzeit innerhalb des Ortsteils Mausdorf angesiedelten Betriebes zu schaffen Mit der Verlagerung wird die Standortsicherung und Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbes angestrebt. Ausgewiesen werden soll ein Gewerbegebiet (GE). Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche von Fl.-Nr. 1121, Gemarkung Mausdorf, mit einer Größe von ca. 0,86 ha. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entspricht. Dieser wird im Parallelverfahren (23. Änderung) geändert.

Für die Beurteilung des o.g. Vorhabens sind folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungs-programms (LEP) Bayern einschlägig:

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und

weiterentwickelt werden. Hierzu sollen - günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, 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 [...].

Landesplanerische Beurteilung

Das o.g. Vorhaben zur Aussiedlung/Erweiterung des im Ortsteil Mausdorf ansässigen Landtechnikbetriebes dient der Entwicklung des ländlichen Raums i.S.v. Grundsatz 2.2.5 LEP.

Das Vorhaben war bereits Gegenstand einer umfassenden Vorprüfung unter Beteiligung des Marktes Emskirchen und des Landratsamtes Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim. Dies beinhaltete u.a. eine Ortseinsicht, bei der die Notwendigkeit zur Verlagerung des Betriebes aus dem Ortsteil u.a. aufgrund vom immissionsschutzfachlichen Aspekten verdeutlicht wurde. In Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung i.S.v. Ziel 3.2 LEP wurde anschließend überprüft, inwieweit bestehende Innenentwicklungspotentiale für die Verlagerung des Betriebes zu Verfügung stehen. Die Ergebnisse dieser Alternativenprüfung sollten im Rahmen der Begründung ergänzt werden.

B15 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die geplante Betriebsverlagerung wurde mit Vertretern der Regierung von Mittelfranken wie in der Stellungnahme erläutert im Vorfeld detailliert geprüft. Da die Verlagerung auf Grund von immissionsschutzrechtlichen Aspekten erfolgt, sind innerörtliche Standorte nicht zielführend, da bei anderen innerörtlichen Standorten die gleiche Problematik hinsichtlich der Immissionen bestünde. Es wird daher nur eine kurze Erläuterung hierzu im Umweltbericht in dem bereits vorhandenen Kapitel 6. Alternative Planungsmöglichkeiten ergänzt.

Abstimmung:

Ja: 19

Nein: 0

persönlich beteiligt: 0

In Zusammenhang mit der Vorprüfung in Hinblick auf die siedlungsstrukturellen Ziele und Grundsätze des LEP wurde seitens des Vorhabensträgers auch eine Betriebsbeschreibung samt Lageplan eingereicht. Diese Unterlagen wurden vom Landratsamt Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim bau- und immissionsschutzfachlich beurteilt. Es handelt sich demnach um einen „das Wohnen wesentlich störenden Betrieb“. Um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorf- u-. Mischgebiete (nachts) einzuhalten, ist nach fachlicher Einschätzung durch das LRA ein Mindestabstand von 150m zu schutzbedürftigen Räumen notwendig. Die Verlagerung des Betriebes erfolgt unter Berücksichtigung dieser immissionsschutzrechtlichen Belange in Form eines Abrückens von den schutzbedürftigen Wohnstätten, aber in Anlehnung an einen bestehenden Gewerbebetrieb. Gemäß Lärmgutachten werden am nun vorgesehenen Standort die Anforderungen der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten. Für die Erschließung kann zudem auf eine bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden. Schutzgebietsausweisungen sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund des Vorkommens geschützter Arten, dem naturschutzfachlichen Ausgleich und der Konzeption grünordnerischer Maßnahmen ist das Vorhaben dennoch mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

B15 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Hierzu wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (B11) verwiesen.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden gegenüber o.g. Vorhaben bei Beachtung der Hinweise nicht erhoben."

B15 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Kenntnisnahme.

B16 – Regionaler Planungsverband Westmittelfranken vom 23.06.2025

23. FNP-Änderung und VBP Nr. 48

„der Regionale Planungsverband Westmittelfranken gibt zur hier gegenständlichen Bauleitplanung keine eigenständige Stellungnahme ab und verweist hinsichtlich der raumordnerischen Belange auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde.“

B16 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

B17 – staatliches Bauamt Ansbach vom 27.05.2025

23. FNP-Änderung und VBP Nr. 48

„gegen den o.g. vhb. Bebauungsplan Nr. 48 „Landtechnik in der Reut Maudorf“ der Marktgemeinde Markt Emskirchen, bestehen unsererseits keine Einwendungen, da straßenrechtliche Belange des Staatlichen Bauamtes Ansbach nicht betroffen sind.“

B17 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

B18 – Vodafone GmbH / Deutschland GmbH vom 01.07.2025

23. FNP-Änderung

„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“

B18 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

VBP Nr. 48

„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“

B18 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

B19 – Wasserwirtschaftsamt Ansbach vom 04.07.2025

23. FNP-Änderung und VBP Nr. 48

„zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Landtechnik in der Reut Maudorf“ sowie zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes nehmen wir im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung.

Träger der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB): Markt Emskirchen

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Landtechnik in der Reut Maudorf“ sowie 23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Frist für die Stellungnahme: 04.07.2025 (§ 4 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)

Träger öffentlicher Belange: Wasserwirtschaftsamt Ansbach

Dürnerstraße 2

91522 Ansbach

Tel. 0981/9503-0

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden

können:
nicht relevant

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:
nicht relevant

3. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes, die den o.g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstandes:
nicht relevant

4. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

4.1 Oberirdische Gewässer

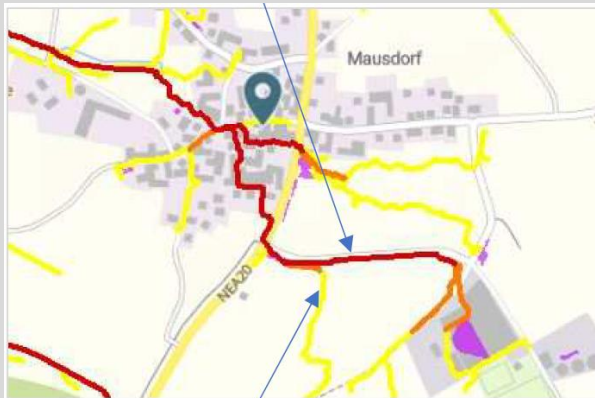
nicht relevant

4.2 Überflutungen in Folge von Starkregen

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG). Infolge von außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten kommen. Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas gibt erste Hinweise auf mögliche Gefährdungen durch diese Überflutungsarten.

B19 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

In der genannten Hinweiskarte wird für den nördlich verlaufende Straßenseitengraben ein potentieller Fließweg bei Starkregen mit einem starken Abfluss (rote Linienfarbe) angegeben. Im Vorentwurf des VBP wird unter „IV. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen, 8. Starkregenereignisse“ bereits darauf bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Starkregenereignissen hingewiesen.



Mit gelben Linien sind potentielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss dargestellt. Der über das Flurstück Fl.-Nr. 1121 von Süd nach Nord verlaufende potentielle Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss befindet sich in einer Geländesenke, die ihren Tiefpunkt in ca. 270 m Entfernung von der östlichen Grundstücksgrenze hat. Da die Ausdehnung des räumlichen Geltungsbereiches in West-Ost-Richtung ca. 200 m beträgt, liegt die Senke außerhalb des Plangebietes.

Kenntnisnahme. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4.3 Grundwasser und Grundwasserflurabstand

Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Wird bei der Erschließung Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

B19 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme, welche bei der Erschließungsplanung vom Vorhabenträger zu beachten ist, zur Kenntnis. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4.4 Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG), Altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG) Dem WWA Ansbach liegen - nach interner Überprüfung des Flächenumgriffs - keine Informationen über Altlasten bzw. zu schädlichen Bodenveränderungen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

B19 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Ein diesbezüglicher Hinweis ist bereits im Vorentwurf enthalten unter „IV. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen, 2.2“. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4.5 Vorsorgender Bodenschutz

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. Bundesbodenschutzverordnung, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung, Deponieverordnung) maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

B19 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Ein Hinweis auf die Einhaltung der bodenschutzgesetzlichen und -fachlichen Vorgaben ist bereits im Vorentwurf enthalten unter „IV. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen, 2.1“. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4.6 Wasserversorgung

Bei der Erschließung ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

B19 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Kenntnisnahme.

4.7 Abwasserentsorgung (§§ 48 und 54 ff. WHG)

Häusliches Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung wird über die öffentliche Kanalisation sichergestellt. Auch die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes sowie eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen.

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

Gewerbliches Schmutzwasser

Angaben zu Anfall und Art von gewerblichem Schmutzwasser wurden nicht gemacht. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Abwasserverordnung und das eventuelle Erfordernis einer Indirekteinleitergenehmigung für das Einleiten von gewerblichem Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation.

Niederschlagswasser

Nach § 55 (2) WHG ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser über eine Vorreinigung in ein Regenrückhaltebecken einzuleiten. Wir bitten die Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken im Bebauungsplan zeichnerisch festzusetzen. Wir weisen darauf hin, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der Technischen Regelwerke DWA-A 102, DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen.

B19 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme, welche bei der Erschließungsplanung vom Vorhabenträger zu beachten ist, zur Kenntnis. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Wir bitten im Zuge des Klimawandels eine wassersensible Entwicklung von Baugebieten noch weiter in den Fokus zu rücken. Anregungen/Informationen hierzu entnehmen Sie gerne der Broschüre „Klimaresilienter Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim“ - verfügbar unter <https://www.wwa-an.bayern.de/service/veroeffentlichungen/index.htm>

In unserem trockenheitsgeprägten Landkreis halten wir insbesondere die Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser für erforderlich und bitten dies zu prüfen.

B19 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Hinweis wird aufgegriffen und der Einbau von Einrichtungen zur Sammlung des Niederschlagswassers von der Dachfläche sowie dessen Nutzung, z. B. für die Bewässerung der Grünflächen und ggf. eine Nutzung als Brauchwasser im Gebäude festgesetzt.

Es wird eine Festsetzung ergänzt zur verpflichtenden Errichtung von Speichereinrichtungen für Niederschlagswasser; die Speichereinrichtungen müssen ein Fassungsvermögen von mind. 35 cbm aufweisen.

Weiter wird eine Festsetzung zur Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ergänzt, z. B. zur Bewässerung der Grünflächen und Gehölzpflanzungen; eine Verwendung als Brauchwasser in Gebäuden ist in Abstimmung mit den Gemeindegewerken vorzusehen.

Über beide Punkte wurde bereits unter Nr. B4 abgestimmt. Eine gesonderte Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

5. Zusammenfassung

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

B19 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Kenntnisnahme.

B20 – Stadt Langenzenn vom 04.07.2025

23. FNP-Änderung und VBP Nr. 48

Auszug aus der Niederschrift der 58. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 24.06.2025

„Sachverhalt: Es wurde festgestellt, dass die Belange der Stadt Langenzenn nicht berührt werden. Weitere Stellungnahme ist nicht veranlasst.“

B20 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

B21 Gemeinde Puschendorf vom 22.07.2025

23. FNP-Änderung und VBP Nr. 48

Auszug aus dem Beschlussbuch der Gemeinde Puschendorf, Sitzungstag 15.07.2025

„Beschluss: Der Gemeinderat nimmt von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 der Marktgemeinde Emskirchen Kenntnis und erhebt keine Einwände.“

B21 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

B22 Verwaltungsgemeinschaft Hagenbüchach-Wilhelmsdorf vom 27.05.2025

23. FNP-Änderung und VBP Nr. 48

„seitens unserer beiden Gemeinden bestehen gegen die angefügte Bauleitplanung keine Einwände.“

B22 Würdigung und Abwägungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Stadt Herzogenaurach
- Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Anm.: Marktgemeinderatsmitglied Kristina Nöhring kommt im Laufe der Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt und nimmt ab B11 an Beratung und Abstimmung zu den Einzelabwägungen teil.

**TOP 10 Gemeindeentwicklung: Ortsteilentwicklung Mausdorf; hier:
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 Landtechnik in der Reut
Mausdorf" Billigung der Entwurfsfassung und Auslegungsbeschluss
Vorlage: EMS/2025/231**

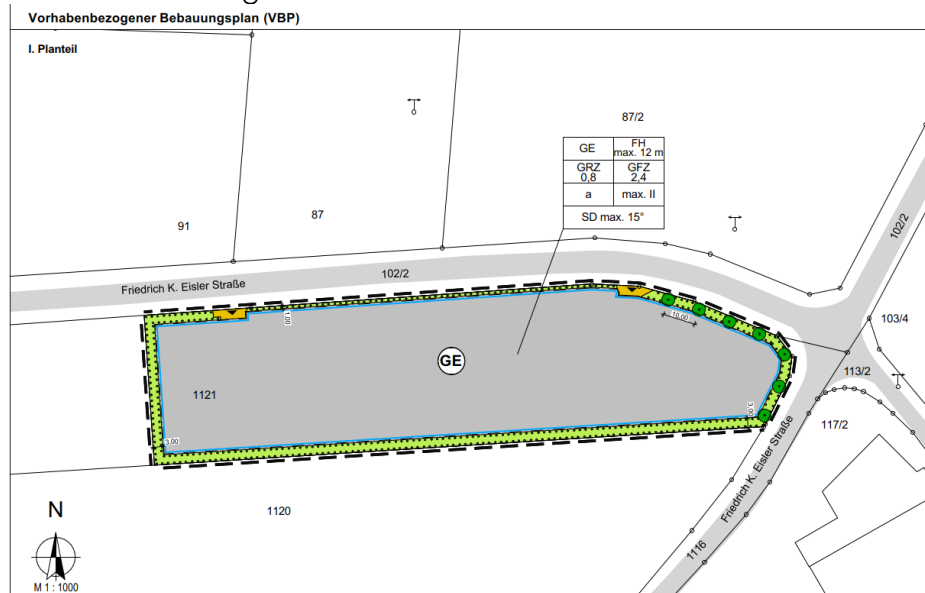
Grundlagen:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründung wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse angepasst.

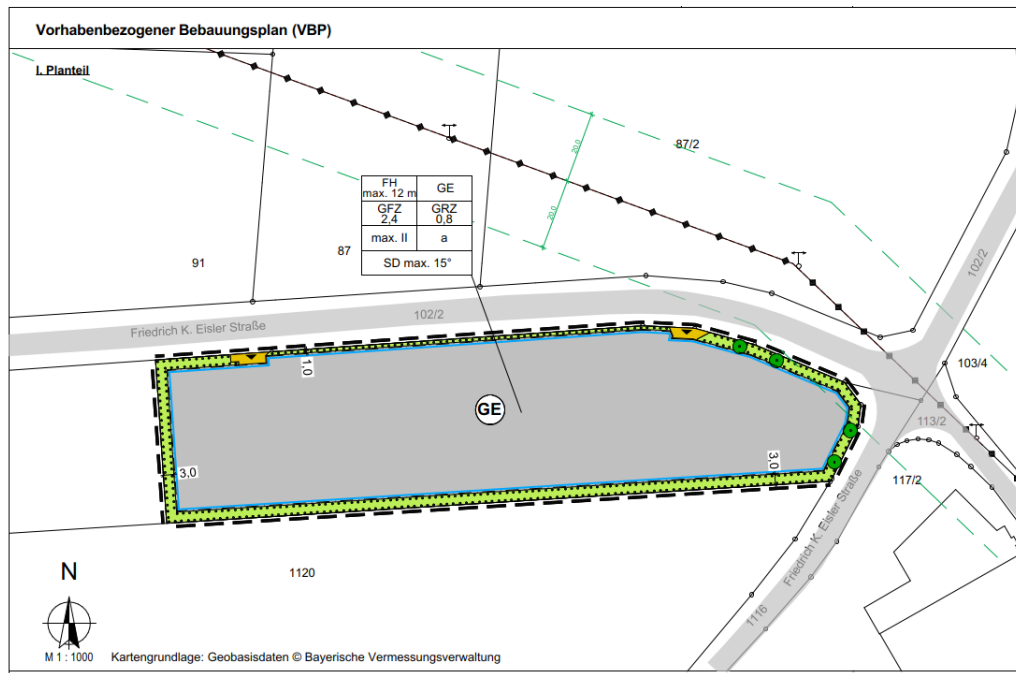
Unter anderem ergaben sich folgende Änderungen:

- Im Planblatt wurde die Bewuchsbeschränkungszone der 20 kV-Freileitung aufgenommen, was zur Konsequenz hat, dass drei von den ursprünglich sieben festgesetzten Laubbäumen (Hochstamm) entfallen müssen.

Vorentwurfsfassung:



Entwurfsfassung:



- Zur Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben wurden die textlichen Festsetzungen unter B gestalterischer Festsetzung um die Nr. 1.6 ergänzt.
- Im Rahmen des klimaresilienten Landkreises und der Schwammregion sowie der naturverträglichen Bewirtschaftung des Regenwassers von Dachflächen wurde unter der textlichen Festsetzung A planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9 eine Zisterne mit mindestens 35 m³ inklusive Brauchwassernutzung für Bewässerung, Toilettenspülung und Waschküche festgesetzt.
- Festsetzung A planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.3 wurde dahingehend ergänzt, dass die Festgesetzte Grünfläche jährlich nur zur Hälfte gemäht wird.
- In der Begründung zur FNP-Änderung unter Kapitel 2.3 sowie im Umweltbericht der Begründung des VBP unter Kapitel 6 wurden Erläuterungen bzgl. der aus immissionsschutzfachlichen Aspekten erforderlichen Aussiedlung ergänzt.
- Festsetzung A Nr. 6.4 wurde bzgl. der Ausgleichsflächengröße angepasst.

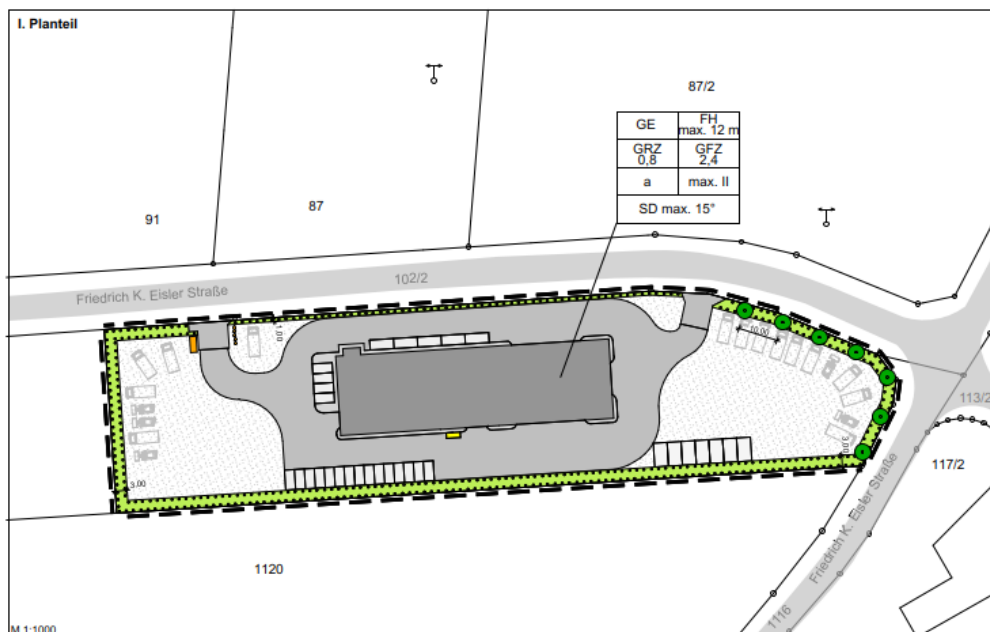
Zudem ergaben sich folgende Änderungen auf Veranlassung des Vorhabenträgers:

- Die bisherige Festsetzung Nr. B 1.5 wonach die Fassadenfläche nur bis zu 55% mit Metall (Trapezblech) gestaltet werden konnte, wurde gestrichen. Da das Gebäude nach Angabe des Vorhabenträgers mit Sandwichelementen geplant ist.
- Das Gebäude wurde im Grundstück weiter südlich situiert. Hierdurch verschiebt sich der Standort der betriebseigenen Tankstelle nach Osten. Sowie die Anordnung der Werkstatt und Waschkellentore.
- Angepasst wurde im VEP auch die Fassadenfarbe, welche in Grau und

Anthrazit ausgeführt werden soll.

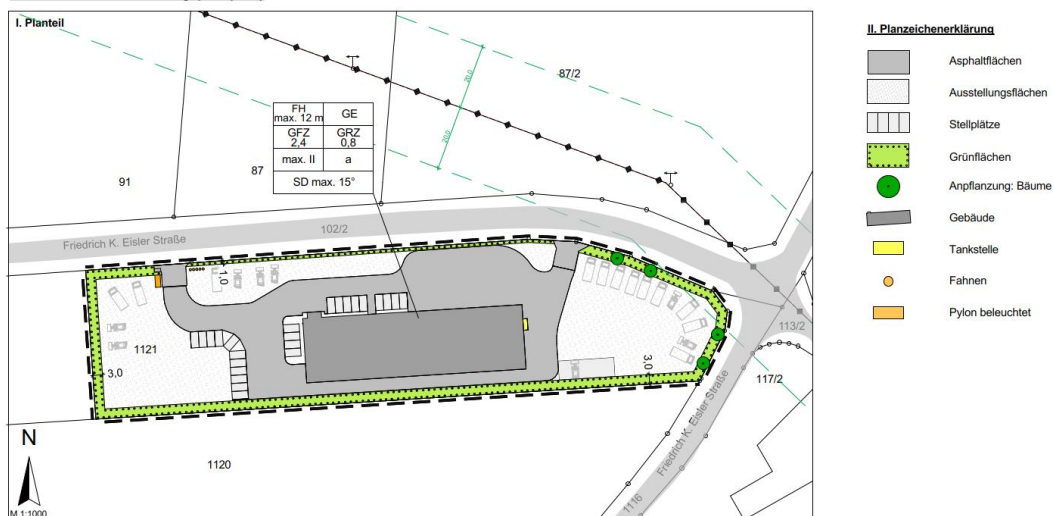
Vorentwurfsfassung:

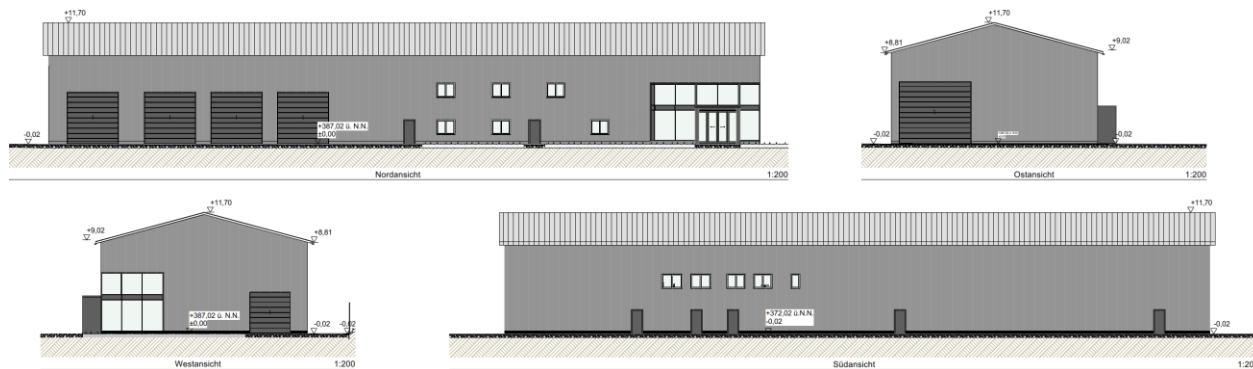
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)



Entwurfsfassung:

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)





Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Stand: 17.10.2025) inkl. Begründung, den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan und der Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (Stand: 17.10.2025) mit Begründung. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 11 Bauangelegenheiten; Antrag auf Vorbescheid: Anbau und Ausbau eines Einfamilienhauses, Flst. 173 Gemarkung Brunn
Vorlage: EMS/2025/288**

Grundlagen:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid für einen Anbau und Aufbau eines EFH auf dem Flst. 173 Gemarkung Brunn vor. Auf dem Flurstück befindet sich bereits ein Wohngebäude auf das angebaut werden soll (Anbau, Dachgauben, Garagen) Fragen die innerhalb der Planung zu klären sind:

1. Ob die Dichte der Bebauung wie eingezeichnet genehmigungsfähig ist bzw. was als Überbauung maximal akzeptiert wird
2. Ob der Bereich vor der Garage weniger als 5m Tiefe betragen kann
3. Ob auf der Grenze gebaut werden kann, wenn die Nachbarn die Abstandsflächen übernehmen
4. Ob die geplanten Dachgauben in das Bestandsdach umgesetzt werden

können





Die Verwaltung ist der Ansicht, dass Nachverdichtung grundsätzlich zu begrüßen und gewollt ist, aber nicht grenzenlos. Das Vorhaben muss sich in das Ortsbild einfügen und städtebaulich verträglich bleiben. Das gilt auch für Dachgauben. Diese müssen untergeordnet sein und dürfen durch ihre Anzahl oder Größe das Gesamtbild nicht übermäßig verändern. Die Überbauung hier geht über das übliche Maß der baulichen Nutzung hinaus. Das Bauvorhaben ist insgesamt überproportioniert und verändert das Ortsbild. Es fügt sich weder in die bestehende Bebauung noch in das ortsprägende Erscheinungsbild ein. Eine städtebauliche Verträglichkeit lässt sich nicht bejahen. Eine Abstandsflächenübernahme ist vorliegend nicht möglich, da das Nachbargrundstück Flst. 172 in diesem Bereich selbst eine Grenzbebauung hat. Dies hat auch die technische Vorprüfung durch das Landratsamt ergeben. Bei

dem Bereich vor der Garage sind nach Vorprüfung mindestens 3m einzuhalten.
Eine harmonische Nachverdichtung ist nur durch Reduktion des Bauvolumens inkl.
der Dachgauben denkbar.

Die Verwaltung empfiehlt daher das gemeindliche Einvernehmen nicht zu
erteilen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt dem Vorhaben das gemeindliche
Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	19
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 12 Änderung des Gaststättengesetz; Gestattung eines vorübergehenden
Gaststättengewerbes nach § 12 GastG
Vorlage: EMS/2025/273**

Grundlagen:

Am 13.05.2025 hat die bayerische Staatsregierung die Verordnung zur Änderung
der Bayerischen Gaststättenverordnung und des Kostenverzeichnisses
beschlossen, die am 01.06.2025 in Kraft getreten ist.

Bisher musste ein Veranstalter, der einen vorübergehenden Alkoholausschank im
Rahmen von Veranstaltungen betreiben möchte, nach § 12 GastG eine
Gestattung bei der Gemeinde beantragen. Die Verwaltung prüft dabei, ob der
Veranstalter für den Betrieb eines vorübergehenden Alkoholausschankes
geeignet ist und entsprechend zuverlässig ist (z.B. vorliegen von
Jugendschutzvergehen, Straftaten,...). Sofern dies nicht gegeben ist, erlässt die
Verwaltung immer einen Bescheid (Gestattung) mit entsprechenden Gebühren.

Durch die Änderung der Bayerischen Gaststättenverordnung gilt damit künftig die
Gestattung als erteilt, wenn innerhalb von zwei Wochen ab dem Vorliegen aller
erforderlichen Unterlagen kein vertiefter Prüfungsbedarf an der Zuverlässigkeit
durch die Gemeinde besteht. Dies ist in der Regel bei allen wiederkehrenden
Veranstaltungen im Gemeindegebiet (z.B. Ortsteilkirchweihen,
Faschingsveranstaltungen,...), da hier bereits eine Zuverlässigkeitsprüfung
vorgenommen wurde. Hier würde demnach zukünftig kein Bescheid erlassen und
demnach werden auch keine Gebühren fällig.

Nachdem im Gemeindegebiet Emskirchen überwiegend jährlich wiederkehrende
Veranstaltungen stattfinden, würde demnach so gut wie keine Gebühren für
Gestattungen eingehen. Im Jahr 2024 wurden insgesamt über 3.300 € Gebühren
(Verwaltungshaushalt) für Gestattungen eingenommen.

Nachdem die Änderung der Bayerischen Gaststättenverordnung zum 01.06.2025
in Kraft getreten ist und einige Veranstaltungen von örtlichen Vereinen bis dahin

schon durchgeführt wurden, schlägt die Verwaltung vor, dass eine Umsetzung der neuen Regelung erst zum 01.01.2026 erfolgen wird und die Verwaltung bis zum Jahresende noch die bisherigen Gebührensätze bei allen Veranstaltungen verrechnet.

Bei neuen Veranstaltungen, bzw. Veranstaltern, die bisher noch keine Gestattung oder Schankerlaubnis im Gemeindegebiet besitzen, bedarf es weiterhin eine Zuverlässigkeitsprüfung und damit einem erhöhten Verwaltungsaufwand. Hierzu ist weiter eine Gestattung als Bescheid zu erlassen und Gebühren zu verrechnen.

Unabhängig ob eine Veranstaltung wiederkehrend oder eine komplett neue Veranstaltung ist, bei denen eine vorübergehende Schankerlaubnis notwendig ist, ist die Veranstaltung bei der Gemeindeverwaltung anzeigepflichtig (reicht in Zukunft per E-Mail). Ob eine Gestattung notwendig ist, prüft und entscheidet anschließend die Verwaltung innerhalb von zwei Wochen ab Vorliegen aller Unterlagen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Emskirchen beschließt die Änderungen der Bayerischen Gaststättenverordnung bei Veranstaltungen mit vorübergehendem Alkoholausschank ab dem 01.01.2026 im Gemeindegebiet umzusetzen. Ein Gestattungsbescheid mit Gebühren wird demnach nur erlassen, wenn eine Zuverlässigkeitsprüfung erforderlich ist.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 13 Kommunalwahlen; Berufung eines Gemeindewahlleiters sowie eines stellv. Gemeindewahlleiter
Vorlage: EMS/2025/274**

Grundlagen:

Für die Kommunalwahlen am 08. März 2026 ist gemäß Art. 5 Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz (GLKrWG) durch den Marktgemeinderat ein Gemeindewahlleiter sowie ein stellv. Gemeindewahlleiter zu berufen.

Vorgeschlagen werden:

- Gemeindewahlleiter: Jörg Wohlleb
- Stellv. Gemeindewahlleiterin: Tanja Schwarz-Pfeiffer

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Emskirchen beruft Herrn Jörg Wohlleb zum Gemeindewahlleiter für die Kommunalwahlen Emskirchen am 08. März 2026.

Der Marktgemeinderat Emskirchen beruft Frau Tanja Schwarz-Pfeiffer zur stellv. Gemeindegewahlleiterin für die Kommunalwahlen Emskirchen am 08. März 2026.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 14 Kommunalwahlen; Vorschlag für die Bildung eines Wahlausschusses
Vorlage: EMS/2025/275**

Grundlagen:

Für die Durchführung der Bürgermeister- und Gemeinderatswahlen ist in jeder Gemeinde ein Wahlausschuss zu bilden (Art. 4 Abs. 2 Nr. 1 GLKrWG). Die Mitglieder dieses Wahlausschusses sind der Wahlleiter als vorsitzendes Mitglied und vier von ihm berufene Wahlberechtigte als Beisitzer. Außerdem ist für jeden Beisitzer eine stellvertretende Person zu berufen.

Bei der Auswahl der Beisitzer sind nach Möglichkeit die Parteien und die Wählergruppen in der Reihenfolge der bei der letzten Gemeinderatswahl erhaltenen Stimmen zu berücksichtigen und die von Ihnen rechtzeitige vorgeschlagenen Wahlberechtigten zu berufen. Keine Partei oder Wählergruppe darf durch mehrere Beisitzer vertreten sein (Art. 5 Abs. 2 GLKrWG).

Im Marktgemeinderat Emskirchen sind gegenwärtig vier Parteien und Wählergruppen vertreten, sodass jede Partei bzw. Wählergruppe einen Beisitzer und einen stellvertretenden Beisitzer benennen kann.

Die Verwaltung bittet daher jede Partei/Wählergruppe einen Beisitzer und einen stellvertretenden Beisitzer zu benennen, die anschließend, sofern alle Voraussetzungen erfüllt sind, offiziell in den Wahlausschuss berufen werden.

Bitte beachten Sie, dass nicht in den Wahlausschuss berufen werden kann, wer:

- Bei der Wahl zum/r ersten Bürgermeister/in oder zum/r Gemeinderat/rätin mit seinem Einverständnis als sich bewerbende Person aufgestellt worden ist,
- Für diese Wahlen eine Aufstellungsversammlung geleitet hat oder
- Für die Wahlen Beauftragter eines Wahlvorschlages oder dessen Stellvertretung ist.

Der Wahlleiter bittet um Vorschläge bis spätestens 28.11.2025.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung erfolgt.

**TOP 15 Sonstiges, Wünsche und Anfragen
Vorlage: EMS/2025/284**

Grundlagen:

Termine:

Sa, 18.10.2025	18:00 Uhr	Sektempfang 20 Jahre Bücherkiste	Rathaus, Sitzungssaal
	19:00 Uhr	Emskirchener Herbst Lesung Harry Graeber	Rathaus, Sitzungssaal
Sa, 25.10.2025	16:30 Uhr	Lange Fitness-Nacht	3-fach Halle Bahnhofswald TSV Emskirchen
	19:00 Uhr	Jubiläumskonzert	Bürgerhalle 2.0 Frischer Wind
Sa, 01.11.2025	19:30 Uhr	ChurchX – Dokufilm 300 Jahre St. Georg	St. Georg, Brunn
Fr, 14.11.2025	17:30 Uhr	Laternenumzug	Start: FFW-Haus
Sa, 15.11.2025	19:11 Uhr	Narrendämmerung	Bürgerhalle 2.0 FG Prunklosia
So, 16.11.2025		Volkstrauertag	

Die Informationen dienen zur Kenntnis.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung erfolgt.

Den Vorsitz führte Sandra Winkelspecht.

Emskirchen, 21.10.2025

Unterschrift Vorsitzende:

Unterschrift Schriftführer:

Sandra Winkelspecht

Nadine Wölfle