

## **Niederschrift**

### **10. öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses**

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, den 04.12.2007
<b>Sitzungsbeginn:</b>	16:00 Uhr
<b>Ende öffentliche Sitzung</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	18:50 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Rathaus Emskirchen, Sitzungssaal

#### **Anwesend sind:**

##### **Ausschussvorsitzender**

Herr Dieter Schmidt

##### **Ausschussmitglied**

Herr Erwin Dornhuber

Herr Günther Humann

Herr Gerhard Rauscher

Herr Siegfried Schönleben

Ab 5.3 abwesend

Frau Ursula Schwarzkopf

Herr Walter Zieglmeier

#### **Entschuldigt fehlen:**

##### **Ausschussmitglied**

Herr Erich Popp

##### **Vertreter**

Frau Hildegard Schuhmann-Knöß

für Hr. Rebel

Der Vorsitzende stellte fest, dass Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO – Art. 34 Abs. 1 KommZG gegeben ist.

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

- 0 Geschäftsordnungsregularien
- 1 Bebauungsplan Nr. 29 "Seniorenzentrum Wiesenweg"; hier: Vorstellung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 25.10.2007
- 2 Bebauungsplan Nr. 29 "Seniorenzentrum Wiesenweg"; hier: Vorstellung und Billigung des Bebauungsplanentwurfes der Architekten Franke & Messmer (Empfehlungsbeschluss an den Marktgemeinderat)
- 3 Fünfte Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes des Marktes Emskirchen; hier: Vorstellung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 25.10.2007
- 4 Fünfte Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Marktes Emskirchen; hier: Vorstellung und Billigung der in Teilbereichen geänderten Planung (Empfehlungsbeschluss an den Marktgemeinderat)
- 5.1 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Übersicht über die im Rahmen der laufenden Verwaltung behandelten Bauanträge und Voranfragen im Jahr 2007
- 5.2 Bauvoranfragen; Bauanträge; hier: Voranfrage zur Nutzungsänderung des ehem. Fabrikgebäudes auf Fl.Nr. 904 Gem. Emskirchen zu einer Wohnanlage
- 5.3 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Voranfrage zur Auffüllung des Außenbereichsgrundstückes Fl.Nr. 193 Gem. Pirkach durch Dieter Sauerstein, Pirkach 19
- 5.4 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Voranfrage für die Überdachung des Verladereiders auf Fl.Nrn. 465, 470/31 und 470/51 (t) Gem. Emskirchen
- 6 Bebauungsplan Nord -Ost III (2. Änderung) der Gemeinde Puschendorf, hier: Anhörung des Marktes Emskirchen nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 7 Verkehrskonzept Mausdorf; hier: Vorstellung und Billigung der Radwegeplanung des Landkreises entlang der NEA 20 ( s. a. Beschluss Marktgemeinderat vom 16.11.07/ TOP 2.5) - Empfehlungsbeschluss
- 8 Sonstiges, Wünsche und Anfragen

**Protokoll:**

**Öffentlicher Teil**

**TOP 0    Geschäftsordnungsregularien**

---

Grundlagen:

Der TOP 7 der öffentlichen Sitzung wird vorgezogen und als TOP 1 behandelt, da Herr Holzmann vom Tiefbauamt des Landratsamtes anschließend zu einem anderen Termin weiterfährt.

**TOP 1    Bebauungsplan Nr. 29"Seniorenzentrum Wiesenweg"; hier: Vorstellung  
der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1  
BauGB) vom 25.10.2007  
Vorlage: EMS/2007/960**

---

Grundlagen:

Der Marktgemeinderat Emskirchen hat am 21.9.2007 in öffentlicher Sitzung beschlossen, im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 432,433,435 Gemarkung Emskirchen einen qualifizierten, vorhabensbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB zur Errichtung eines Seniorenwohnheimes aufzustellen.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit integriertem Grünordnungsplan sowie der Begründung mit Umweltbericht erfolgt durch die von der Grundstückseigentümerin beauftragten Architekten Franke & Messmer, Margeritenweg 7, 91448 Emskirchen sowie den Landschaftsarchitekten Tautorat, Venusweg 11, 90637 Fürth.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 25.10.2007 statt.

Folgende Äußerungen wurden im Rahmen der Erörterung abgegeben:

**Verkehr / Stellplätze**

1. Der Entwurf sieht zu wenig Stellplätze vor, wenn Besucher der Arztpraxis, Besucher des Seniorenheimes und Mitarbeiter in der tatsächlichen Größenordnung berücksichtigt werden
2. Durch die Anlieferung (Lebensmittel, Wäsche etc.) entsteht viel Verkehr, der zu Störungen (eventuell Ruhestörungen) führt
3. Das erhöhte Verkehrsaufkommen durch Seniorenheim und Arztpraxen (auch die beiden vorhandenen Zahnarztpraxen im Wiesenweg und deren Verkehrsaufkommen sollen hier berücksichtigt werden) führt zu gefährlichen Verkehrssituationen wegen des querenden Fußweges (Schulweg). Die inzwischen vorgesehene Entzerrung von Wendehammer und Fußweg wird nicht als ausreichend angesehen, da eine Querung der Zufahrt zur AWO durch die Schulkinder nicht verhindert werden kann
4. Es wird bemängelt, dass die Praxen Dr. Rödiger und Dr. Schweickert nicht über eine ausreichende Zahl von Stellplätzen verfügen und dadurch Parksuchverkehr auch im Bereich der Parkplätze für die geplante Arztpraxis und Wendemanöver auf dem Wendehammer zu erwarten sind

5. Die Eignung des Standortes für ein Seniorenheim wird grundsätzlich in Zweifel gezogen: Die ebene Lage im Zentrum Emskirchens ist für Senioren nicht nutzbar, weil entlang des Wiesenweges nur in Teilbereichen ein Fußweg existiert insbesondere im Einmündungsbereich in die Hindenburgstraße, so dass für Gehbehinderte kein Zugang zum Ortskern besteht.
6. Es wird befürchtet, dass die Parkplätze am Gänsweiher genutzt werden, um über die Treppenanlage auf kurzem Weg zur Arztpraxis zu gelangen (an diesen Parkplätzen kann es dann zu Verkehrsbehinderungen kommen).

#### **Bachlauf, Grundwasser, Oberflächenwasser**

1. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen feuchten Wiesengrund handelt, was zu hohen Baukosten führen dürfte
2. Im Falle einer Unterkellerung des Seniorenwohnheimes wird mit dem Eingreifen in Grundwasserströme gerechnet (Wasser aus dem Hang südlich des Wiesenweges)
3. Es wird auf Überschwemmungssituationen der benachbarten Gärten (auf gleicher Höhe wie das Seniorenwohnheim) hingewiesen
4. Mehrmals im Jahr soll bei Starkregenereignissen das Oberflächenwasser der Bahnhofstraße nicht ordnungsgemäß ablaufen (Kanal überlastet) und statt dessen die Böschung hinunter in das Planungsgebiet.
5. Die Überbauung eines verrohrten Bachlaufes wird als Problem gesehen. Auf das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 5.10.07 wird verwiesen.

#### **Freizeitfläche für Jugendliche**

1. Der intensiv (Eindruck der Anlieger) genutzte Bolzplatz entfällt und wird von der Gemeinde Emskirchen nicht zeitgleich an anderer Stelle wieder zur Verfügung gestellt

#### **Gebäude**

1. Die im Vorfeld geäußerten Bedenken bezüglich einer Verschattung von bestehenden Gebäuden wird im Zuge der Diskussion und bei Betrachtung der Schnitte, die Bestand und Neuplanung zeigen, nicht aufrecht erhalten
2. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich beim Planungsgebiet um eine aus Gründen der Topographie stark verschattete Fläche handelt (ca. 5 m tiefer als Bahnhofstraße, weiterer Anstieg zur Bottenbacher Straße).

#### **Standort**

1. Momentan stellt das Planungsgebiet einen Außenbereich im Innenbereich dar. Es wird in Zweifel gezogen, ob die Bebauung von Grünflächen im Kernbereich im Sinne des Gesetzgebers ist (der von Gemeinden die Entwicklung von Innenbereichsflächen fordert).

2. Auf die Infragestellung des Standortes (unter Verkehr aufgeführt) wird verwiesen. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll geprüft werden, ob nicht andere Standorte für den Seniorenheim besser geeignet sind.

### **Sonstiges**

Anliegerin der Fl.Nr. 144/4 wünscht im Zuge der Bebauungsplanung eine talseitige Zufahrt in ihr Grundstück, um eine Garage oder Doppelgarage errichten zu können. Eine Erschließung über die Neustädter Straße ist nicht möglich

### **Beschluss:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von den Vorbringungen. Im Entwurf des Bebauungsplanes der Architekten Franke & Messmer (Stand Dezember 2007) werden diese wie folgt bewertet:

### **Verkehr / Stellplätze**

- zu 1. Die Planung weist 27 Stellplätze aus und orientiert sich damit am tatsächlich ermittelten Bedarf der Einrichtungen. Nach Stellplatzrichtlinie hätten nur 13 Stellplätze nachgewiesen werden müssen (siehe Anlage Stellplatznachweis).
- zu 2. Die Anlieferung der Mahlzeiten erfolgt einmal täglich mit einem Kleinbus während der Tagzeit. Kochen findet im Maria Jucharz Heim Neustadt/Aisch statt, so dass die Anlieferung von Lebensmitteln in Emskirchen nicht erfolgen wird. Wäsche wird maximal zweimal wöchentlich ebenfalls in einem Kleintransporter zur Tagzeit angeliefert. Es ist davon auszugehen, dass keinerlei Störungen oder sonstige Beeinträchtigungen entstehen, die das Maß eines allgemeinen Wohngebiet überschreiten. Im Flächennutzungsplan wurde geplant, die Fläche als Mischgebiet darzustellen, um den bestehenden Discountmarkt östlich des Seniorenwohnheimes nicht in seiner Existenz zu beeinträchtigen.
- zu 3. Auch ein höheres Verkehrsaufkommen durch eine weitere Arztpraxis und das Seniorenheim werden nicht zu einem Verkehrsaufkommen im Wiesenweg führen, das bezüglich Emissionen das zulässige Maß überschreiten wird. Die Tatsache, dass ein Fußweg die Erschließungsanlage einer Sackgasse quert, stellt im Vergleich zu Querungen an Durchgangsstraßen ein deutlich geringeres Unfallrisiko dar. Der wesentliche Faktor bei der Betrachtung der Risiken an diesem Ort sind von der Schule kommende Kinder, die den Berg hinunterrennen und dabei dann teilweise direkt auf die Straße laufen. Durch zwei versetzte Absperungen kann das „ungebremste“ Betreten der Straße verhindert werden.
- zu 4. Die Stellplatzsituation der bestehenden Zahnarztpraxen ist bekannt. Die Anwesen genießen Bestandsschutz.
- zu 5. Die fußläufige Anbindung des Wiesenweges an die Hindenburgstraße ist grundsätzlich problematisch. Andererseits handelt es sich im Wiesenweg um ein geringes Verkehrsaufkommen; das Fehlen eines Gehweges beschränkt sich auf ca. 50 m. Die Gemeinde überprüft den durchschnittlichen täglichen Verkehr. Ein Eingreifen z. B. durch das Einrichten eines verkehrsberuhigten Bereichs soll erst erfolgen, wenn sich herausstellt, dass die momentane Situation tatsächlich zu Schwierigkeiten führt. Ein Fußweg vom Wiesenweg zur Hindenburgstraße über das Heimatmuseum ist grundsätzlich denkbar, setzt aber die Zustimmung des Heimatvereins voraus. Diese Nutzungsmöglichkeit wird von der Verwaltung geprüft.
- zu 6. Die Nutzung der Parkplätze am Gänsweiher wird nicht als problematisch angesehen. Es wird davon ausgegangen, dass der wesentliche Teil der Patienten auf dem Parkplatz vor der Praxis parkt.

### **Bachlauf, Grundwasser, Oberflächenwasser**

- zu 1. Der Tatsache, dass es sich bei dem Planungsgebiet um Baugrund handelt, der in etwa die Höhe der Bauflächen entlang der Aurach aufweist ist bekannt. Dieser Umstand wird im Umweltbericht behandelt und geht in die Ermittlung der Ausgleichsflächen ein.
- zu 2. Für das Seniorenzentrum ist eine Teilunterkellerung vorgesehen. Hierzu soll im Rahmen der Baugenehmigung eine Baugrunduntersuchung erfolgen, die klärt, ob während der Bauzeit eine Wasserhaltung notwendig ist.
- zu 3. Die Überschwemmungssituationen entlang des Baches werden zur Kenntnis genommen, ist aber Gemeinde und Betreiber bekannt. Sie wird nicht als Hinderungsgrund für die Planung angesehen.
- zu 4. Das Wasserwirtschaftsamt weist in seinem Schreiben vom 5.10.07 unter Punkt 2 darauf hin, dass „Entwässerungssysteme bebauter Gebiete aus wirtschaftlichen Gründen nicht so ausgelegt werden, dass bei Regen ein absoluter Schutz vor Überflutungen und Vernässung gewährleistet ist. .... In Wohngebieten wird eine Überstauhäufigkeit von 1-mal in 3 Jahren empfohlen, auf die das Kanalnetz auszulegen ist“.
- zu 5. Das Wasserwirtschaftsamt weist in seinem Schreiben vom 5.10.07 unter Punkt 3 darauf hin, dass eine „Verrohrung des bestehenden, offenen Grabenabschnittes ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erfordert“.

### **Freizeitfläche für Jugendliche**

- zu 1. Die Gemeinde ist bemüht, zeitnah einen Ersatz für den bestehenden Bolzplatz im Planungsgebiet „Alter Sportplatz“ zu finden. Des weiteren sind Ausweichmöglichkeiten vorhanden: Bolzplatz am Sommerranken und im Elgersdorfer Weg.

### **Gebäude**

- zu 1. Die Verschattung bestehender Gebäude durch die geplante Anlage wurde überprüft. In Schnitten wurde dargestellt, dass keine Verschattung des Bestandes entstehen wird.
- zu 2. Dass es sich bei dem Planungsgebiet nicht um eine sonnenexponierte Lage handelt, ist bekannt. Der kernnahen Lage wird hier seitens der Gemeinde und des Betreibers deutlich höheres Gewicht beigemessen.

### **Standort**

- zu 1. Die vorrangige Nutzung von Innenbereichsflächen wird in § 1a (2) des Baugesetzbuches (BauGB) vorgegeben. Mit der Bebauung am Wiesenweg wird es nicht zu Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes kommen.
- zu 2. Bereits im Vorfeld hatte der Betreiber von der Gemeinde Grundstücke angeboten bekommen, die nicht seinen Vorstellungen entsprachen (Hanglagen sind für Menschen mit Gehbehinderungen eher problematisch). Bei dem vorliegenden Bereich handelt es sich um die einzige, verfügbare Fläche, die ohne Höhenunterschiede an den Ortskern angebunden ist.

### Sonstiges

zu 1. Aufgabe des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Seniorenzentrums zu schaffen.

### Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen: 6  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt: 1

Marktgemeinderatsmitglied Herr Dornhuber (2. Vorstand AWO) hat nicht mit abgestimmt.

### TOP 2 **Bebauungsplan Nr. 29 "Seniorenzentrum Wiesenweg"; hier: Vorstellung und Billigung des Bebauungsplanentwurfes der Architekten Franke & Messmer (Empfehlungsbeschluss an den Marktgemeinderat) Vorlage: EMS/2007/955**

---

#### Grundlagen:

Die Planung wird von Architekt Franke vorgestellt.

#### Beschluss:

Nachdem der Umweltbericht als wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes noch nicht vorliegt, kann die Billigung des Bebauungsplanentwurfes (Empfehlungsbeschluss) noch nicht erfolgen. Die Beteiligung des Marktgemeinderates im Dezember ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Die Verwaltung wird daher beauftragt, zunächst die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Nachbargemeinden gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen: 7  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt: 0

Marktgemeinderatsmitglied Herr Dornhuber (2. Vorstand AWO) hat nicht mit abgestimmt.

### TOP 3 **Fünfte Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes des Marktes Emskirchen; hier: Vorstellung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 25.10.2007 Vorlage: EMS/2007/961**

---

#### Grundlagen:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rathaus am 25.10.2007 zusammen mit der Beteiligung zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum Wiesenweg“.

Fragen zum Entwurf zur Fünften Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurden außer zum Bereich für das Seniorenzentrum nicht gestellt. Diese Fragen wurden in TOP 1 mit abgehandelt.

#### Beschluss:

Keine Beschlussfassung

**TOP 4 Fünfte Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Marktes Emskirchen; hier: Vorstellung und Billigung der in Teilbereichen geänder-ten Planung (Empfehlungsbeschluss an den Marktgemeinderat)  
Vorlage: EMS/2007/956**

---

**Grundlagen:**

Die Änderungen betreffen den Bereich Wiesenweg. Dort war zunächst ein Mischgebiet vorgesehen. Der Bereich des Seniorenzentrums soll jetzt als WA dargestellt werden.

Weiterhin hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 11.09.07 beschlossen, den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 800, 807 und 806 Gem. Emskirchen zur Erweiterung der Wohnbauflächen am Osingweg/ Kirschenberg zusätzlich aufzunehmen.

**Beschluss:**

Im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens ist hier die Beteiligung nach §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB erfolgt. Der weitere Verlauf des Verfahrens soll mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 29 „Seniorenzentrum Wiesenweg“ zeitlich koordiniert werden.

Mit dem Landratsamt soll geklärt werden, ob für die östlichen Stellplätze im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 eine Mischgebietsausweisung zulässig ist.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 5.1 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Übersicht über die im Rahmen der lau-fenden Verwaltung behandelten Bauanträge und Voranfragen im Jahr 2007  
Vorlage: EMS/2007/953**

---

**Grundlagen:**

Der Ausschuss nimmt Kenntnis vom Verzeichnis der im Rahmen der laufenden Verwaltung behandelten Bauanträge und Voranfragen im Zeitraum zwischen dem 03.01.2007 und dem 19.11.2007.

**Beschluss:**

Keine Beschlussfassung

**TOP 5.2 Bauvoranfragen; Bauanträge; hier: Voranfrage zur Nutzungsänderung des ehem. Fabrikgebäudes auf Fl.Nr. 904 Gem. Emskirchen zu einer Wohnan-lage  
Vorlage: EMS/2007/954**

---

**Grundlagen:**

Das ehemalige Fabrikgelände mit 3.762 qm ist im Eigentum von Frau Brigitta Matzner, Mühlehorn (Schweiz).

Herr Gerd Wagner, Flurweg 15, Hagenbüchach beabsichtigt eine Nutzungsänderung des Fabrikgebäudes (Innenausbau) in ein Wohngebäude. Dabei sollen im Erd- und Obergeschoss jeweils 12 Wohneinheiten sowie Gemeinschaftsräume (Wohn- und Essraum, Küche) eingerichtet werden.

Eine Wohneinheit umfasst ein ca. 20 qm großes Zimmer mit Nasszelle.

Zu dem Vorhaben wurde das Landratsamt vorab beteiligt. Seitens des Staatlichen Bauamts bestehen keine planungsrechtlichen Einwände; vor allem im Hinblick auf die in unmittelbarer Nähe laufende Bauleitplanung des Marktes Emskirchen für das Wohnbaugebiet Nr. 28 „An der Nürnberger Straße“. Zu dieser Planung wurden vom Landratsamt Bedenken erhoben, falls das Fabrikgebäude künftig wieder mit einem emittierenden Betrieb genutzt werden sollte. Durch die Umnutzung verfestigt sich im dortigen Bereich ein Wohngebietscharakter. Das Fabrikgelände ist derzeit noch als MI im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellt.

Die geplante Umnutzung des Gebäudes ist baugenehmigungspflichtig.

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über den Weg Fl.Nr. 918/3 , der zu Fl. Nr. 904 gehört und in die Nürnberger Straße mündet.

Die Erschließung für Kanal und Wasser besteht über Privatgrund ab der Höhe des Brauereigebäudes.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Umnutzung des ehemaligen Fabrikgebäudes zu einem Wohnhaus wird in Aussicht gestellt. Die Erschließung (Kanal, Wasser) ist soweit erforderlich mit den Gemeindewerken Emskirchen abzustimmen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

### **TOP 5.3 Bauvoranfragen, Bauanträge: hier: Voranfrage zur Auffüllung des Außenbereichsgrundstückes Fl.Nr. 193 Gem. Pirkach durch Dieter Sauerstein, Pirkach 19 Vorlage: EMS/2007/964**

---

#### **Grundlagen:**

Dieter Sauerstein, Pirkach 19, Emskirchen beabsichtigt die Auffüllung seines muldenartigen Wiesengrundstücks südwestlich von Pirkach. Durch den verzögerten Wasserabfluss ist eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich. Am westlichen Rand befindet sich ein Graben, der regelmäßig überläuft. Durch die Auffüllung könnte der Graben gleich hohe Ränder erhalten, so dass ein Überlaufen verhindert werden kann.

Weiterhin ist das Anpflanzen von Stauden und Strauchgruppen vorgesehen.

Die ca. 1,20 hohe Auffüllung mit einem Volumen von ca. 2.500 cbm auf ca. 2.450 qm Fläche soll mit unbelasteten Böden aus der näheren Umgebung erfolgen und mit einer Mutterbodenschicht abgedeckt werden. Die Dauer der Auffüllung soll 18 Monate nicht übersteigen.

Hinweis: In der Sitzung vom 09.10.07/ TOP 1.2 wurde ebenfalls ein Antrag auf Auffüllung im dortigen Bereich auf Fl.Nr. 189 behandelt.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. §§ 35 Abs. 2 ,3 und 36 BauGB in Aussicht zu stellen. Es darf nur

unbelastetes Auffüllmaterial verwendet werden. Die Genehmigungsdauer ist auf 18 Monate zu befristen.

Die Wahrung der öffentlichen Belange wie Wasserrecht, Boden-, Natur- und Landschaftsschutz werden vom zuständigen Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim geprüft.

Hinweis. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Flurbereinigungsverfahrens Mausdorf – Pirkach.

Der ungehinderte Abfluss des Grabens ist zu gewährleisten.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 5.4 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Voranfrage für die Überdachung des  
Verladeredlers auf Fl.Nrn. 465, 470/31 und 470/51 (t) Gem. Emskirchen  
Vorlage: EMS/2007/979**

---

**Grundlagen:**

Die DEWA Kraftfutterwerk Georg Wagner KG, Am Bahnhof 10, Emskirchen beabsichtigt die frei stehende Verladeanlage zur Befüllung der abholenden Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück Fl.Nr. 470/31 zu überdachen. Dazu soll ein ca. 6,5 m hohes, mit Stahlträgern aufgestütztes Pultdach in Trapezblechausführung errichtet werden. Dieses Dach wird auch teilweise wie der bereits bestehende Verladeredler auf ca. 50 qm in die Straßennebenfläche Fl.Nr. 470/51 ragen. Aufgrund der Höhe des Daches ist eine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs im dortigen Bereich (Nebenfläche) der Bahnhofstraße nicht zu erwarten.

Durch die Überdachung kann auch eine Verringerung des Verladelärms und des bei der Befüllung entstehenden Staubs erreicht werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen gem. §§ 34 und 36 BauGB wird in Aussicht gestellt. Der einzureichende Bauantrag ist vorzulegen. Für die Benutzung einer Teilfläche des Straßengrundstückes Fl.Nr. 470/51 ist eine Vereinbarung zu schließen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 6 Bebauungsplan Nord -Ost III (2. Änderung) der Gemeinde Puschendorf,  
hier. Anhörung des Marktes Emskirchen nach § 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: EMS/2007/957**

---

**Grundlagen:**

Es handelt sich um ein Baugebiet aus den 80-er Jahren im Nordosten von Puschendorf. Der Bebauungsplan wurde 1985 in einem Teilbereich geändert, weil eine Nachfrage für

Eigentumswohnungen angenommen wurde.

Die jetzige 2. Änderung der Planung umfasst diesen Bereich mit 8 Parzellen. Die bisherigen Festsetzungen, dass nur Hausgruppen zulässig sind, werden zugunsten einer offenen Bauweise aufgehoben. Zulässig sollen max. 2 Vollgeschosse sein. Je Einzel - bzw. Doppelhaus sollen nur 2 Wohneinheiten gestattet werden.

**Beschluss:**

Seitens des Marktes Emskirchen bestehen keine Einwendungen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nord – Ost III der Gemeinde Puschendorf.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 7 Verkehrskonzept Mausdorf; hier: Vorstellung und Billigung der Radwegplanung des Landkreises entlang der NEA 20 ( s. a. Beschluss Marktgemeinderat vom 16.11.07/ TOP 2.5) - Empfehlungsbeschluss  
Vorlage: EMS/2007/965**

---

**Grundlagen:**

Der Marktgemeinderat hat am 16.11.2007 beschlossen, aufgrund des in der Bürgerversammlung Mausdorf getroffenen Votums den entlang der neu auszubauenden Kreisstraße NEA 20 vorgesehenen Radweg nicht nur bis zur Einmündung in die geplante Süderschließungsstraße sondern bis in die Ortsmitte von Mausdorf zu bauen. Dies wurde der Tiefbauverwaltung des Landkreises mitgeteilt.

Herr Holzmann , der Leiter der Tiefbauverwaltung stellt in der Sitzung die aktuelle Planung des Kreisstraßenausbaus (s. a. Sitzung vom 16.11.07) und des Radwegeneubaus vor. Eine Kostenschätzung für den Radwegebau ist noch nicht erstellt worden. Der Landkreis ist als Baulastträger für die Planung des Radweges und auch für die Stellung des Zuwendungsantrage zuständig. Vereinbarungsgemäß übernimmt der Markt Emskirchen die dem Landkreis für den Radwegeneubau entstehenden Kosten.

Herr Holzmann teilt mit, dass der Radwegeausbau bis in die Ortsmitte wegen der fehlenden Bereitschaft zur Abgabe von entsprechenden Flächen der betroffenen Grundstückseigentümer nicht möglich ist. Eine Enteignung ist für den Bau von Radwegen nicht zulässig.

**Beschluss:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von der aktuellen Planung des Landkreises zum Ausbau der Kreisstraße NEA 20 und dem gleichzeitigen Neubau sowie der Kostenschätzung für den Radwegeneubau. Das Landratsamt wird gebeten, für den Radwegebau einen entsprechenden Zuwendungsantrag zu stellen.

**Hinweis:**

Eine Beteiligung des Marktgemeinderates ist nicht erforderlich, da die am 16.11.07 beschlossene Weiterführung des Radwegs durch den derzeitigen Planungsstand abgedeckt ist

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 8    Sonstiges, Wünsche und Anfragen**  
**Vorlage: EMS/2007/870**

---

Den Vorsitz führte Dieter Schmidt.

Emskirchen, 21.02.2008

Unterschrift Vorsitzender:

Dieter Schmidt

Unterschrift Schriftführer:

Hans Lades