

Niederschrift

1. öffentliche/ nicht öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Emskirchen

Sitzungstermin:	Freitag, den 25.01.2008
Sitzungsbeginn:	19:30 Uhr
Ende öffentliche Sitzung	21:30 Uhr
Sitzungsende:	22:00 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Herr Dieter Schmidt

3. Bürgermeister

Herr Dieter Spengler

Marktgemeinderätin

Frau Inge Eskofier

Frau Hildegard Schuhmann-Knöß

Frau Ursula Schwarzkopf

Frau Annemarie Seitz

Frau Sabine Sielka

Marktgemeinderat

Herr Wolfgang Bärnreuther

Herr Erwin Dornhuber

Herr Franz Elgas

Herr Günther Hammerl

Herr Günther Humann

Herr Karl Kirchner

Herr Erich Popp

Herr Gerhard Rauscher

Herr Werner Rebel

Herr Siegfried Schönleben

Herr Herbert Stillkrieg

Ortssprecher

Herr Heinz Derus

Herr Johannes Maiborn

Entschuldigt fehlen:

2. Bürgermeister

Herr Harald Kempe

Marktgemeinderat

Herr Horst Volkert

Herr Walter Zieglmeier

Ortssprecher

Herr Manfred Kloska

Herr Karl Mausch

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
- 1.1 Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr.29 „Seniorenzentrum Wiesenweg“
hier: Behandlung der vorliegenden Stellungnahmen der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr.29 „Seniorenzentrum Wiesenweg“
hier: Billigung des Bebauungsplanentwurfes der Architekten Franke & Messmer, Emskirchen (Stand Januar 2008) sowie Beschluss zur Fortführung des Bauleitplanungsverfahrens
- 2.1 Vorranggebiet für den Bau und die Nutzung raumbedeutsamer Windkraftanlagen bei Dürrnbuch;
hier: allgemeine Information zum Vorranggebiet bei Dürrnbuch gemäß dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie dem Regionalplan/ Kapitel B V (neu) Energieversorgung
- 2.2 Vorranggebiet für den Bau und die Nutzung raumbedeutsamer Windkraftanlagen bei Dürrnbuch
hier: Beschluss zum Antrag auf Berichtigung des im Regionalplan dargestellten Vorranggebietes
- 3 Antrag auf Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zur Errichtung einer Windkraftanlage vom Typ Enercon/ E 82 mit einer max. Höhe von 150 m über Gelände auf dem Grundstück Fl.Nr. 255, Gem. Rennhofen (südlich von Wulkersdorf)
- 4 Sonstiges, Wünsche und Anfragen; hier: Verkauf Bahnhof Emskirchen

Protokoll:

Öffentlicher Teil

**TOP 0 Geschäftsordnungsregularien
Vorlage: EMS/2008/984**

Grundlagen:

Das Protokoll der letzten Sitzung wird genehmigt.

Gegen die heutige Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Zu TOP 1 und 2 ist Architekt Jörg Franke anwesend.

**TOP 1.1 Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr.29 „Seniorenzentrum Wiesenweg“
hier: Behandlung der vorliegenden Stellungnahmen der Behörden, Nach-
bargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der
Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: EMS/2008/985**

Grundlagen:

Die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 18.12.2007 bis 20.01.2008.

Beteiligt wurden:

Wasserwirtschaftsamt Ansbach

Stadt Neustadt a. d. Aisch

Bayerischer Bauernverband

Staatliches Bauamt Ansbach

Regierung von Mittelfranken

Amt für Landwirtschaft und Forsten

FWF Uffenheim

Gemeinde Wilhelmsdorf

Deutsche Telekom AG T-Com

Bund Naturschutz e. V.

Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim

Gemeindewerke Emskirchen

Gemeinde Hagenbüchach

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken

N-Ergie Aktiengesellschaft

Stadt Langenzenn

Kabel Deutschland GmbH & CO KG

Bisher liegen folgende Stellungnahmen vor:

Amt für Landwirtschaft und Forsten, Uffenheim: keine Einwendungen

Stadt Neustadt/ Aisch: keine Einwendungen

Staatliches Bauamt Ansbach: keine Einwendungen

FWF Uffenheim

Für die Erweiterung des Ortsnetzes im Zuge der Baugebieterschließung empfehlen wir zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierungen. Auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, vom Juli 1978 ist zu achten.

N-Ergie, Nürnberg

Die Versorgung des Plangebietes ist nach entsprechender Netzerweiterung möglich. Da Änderungen an den Versorgungsleitungen notwendig sind, müssen diese rechtzeitig abgestimmt werden.

Die Kosten für notwendige Ersatzmaßnahmen sind vom Veranlasser zu übernehmen.

Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsbehörde)

Die Nachverdichtung entspricht dem landesplanerischen Ziel zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP B VI 1.1). Die Belange alter Menschen und Menschen mit Behinderung sind im Städtebau und bei der Schaffung von Wohnraum zu berücksichtigen (LEP B VI 2.2). Diesem Grundsatz wird hier durch die Lage nahe des Ortszentrums Rechnung getragen.

Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen. Der Flächennutzungsplan, welcher derzeit noch Grünfläche ausweist, ist allerdings entsprechend zu ändern. Da sich die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren befindet, wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

Unberührt bleibt die Pflicht zur Beachtung der örtlich einschlägigen, raumbedeutsamen fachlichen Ziele bzw. Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern – LEP – sowie des Regionalplans Westmittelfranken – RP 8- (§ 4 Abs. 1 ROG). Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen (siehe Teil B der genannten Pläne) sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen.

Der Überprüfung und Würdigung nach planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten durch die Genehmigungsbehörde wird durch diese Stellungnahme nicht vorgegriffen.

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird gegenwärtig jedoch geändert (5. Änderung). Die vom o. g. Vorhaben betroffenen Flächen sind in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbauflächen bzw. als Mischgebietsflächen neu aufgenommen. Dem Entwicklungserfordernis der Bebauungspläne an den Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) ist damit Genüge geleistet, da anzunehmen ist, dass der o. g. Bebauungsplan aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Durch die Errichtung eines Seniorenzentrums trägt der Markt Emskirchen zu einer Verbesserung der Situation bei der stationären Altenhilfe bei. Laut Regionalplan der Region Westmittelfranken (8) soll das Angebot an Altenpflegeplätzen, insbesondere im Landkreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim, verbessert werden (vgl. RP 8 B VIII 1.4). Eine Realisierung erscheint auch insbesondere vor dem Hintergrund der zukünftig zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung begrüßenswert.

Das Vorhaben entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

Wasserwirtschaftsamt Ansbach

1. Grundwasser

Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Aufgrund der topographischen und geologischen Verhältnisse ist von geringen Grundwasserflurabständen auszugehen. Nach der vorliegenden Planung ist die Herstellung von Kellerräumen nicht vorgesehen. Da mit dem Ausbau von Kellerräumen ein erheblicher Eingriff in die oberflächennahen Grundwasserverhältnisse verbunden ist, sollte die Unterkellerung der Gebäude durch Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gem. Art. 34 BayWG umgehend der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für Entnahme und Ableitung des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Gestattung nach Art. 17a BayWG erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Mischwasserkanal nicht zulässig.

2. Oberflächenwasser

Um die Entwicklung auf dem Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate) zu minimieren, sollten Stellflächen und Wege vorrangig mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Splitt- oder Rasenfugenpflaster hergestellt werden. Ziffer 3.2 der Festsetzungen deckt diese Forderungen ausreichend ab.

Unter Abschnitt D wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Wenn es beabsichtigt ist, Niederschlagswasser auch als Brauchwasser im Haushalt zu nutzen, ist die Regenwassernutzungsanlage nach § 13 (3) Trinkwasserversorgung der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Das anfallende Oberflächenwasser sollte von Schmutzwasser getrennt behandelt und in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufende Wiesengraben erscheint dafür geeignet.

Die Lösung sollte auch im Hinblick auf die hydraulische Belastung der bestehenden Mischwasserkanalisation und den hohen Fremdwasseranteil in der Abwasseranlage gewählt werden.

Für die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist gem. §§ 2 und 3 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Vorfeld ist eine Entwässerungsplanung zu erstellen und die Nachweise nach den technischen Regeln DWA-M-153

und DWA-A-117 sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit des aufnehmenden Gerinnes zu führen.

3. Oberirdische Gewässer

Gemäß der vorliegende Planung soll der Wiesengraben, Gewässer III. Ordnung, auf einer Länge von 40 m verrohrt werde. Da diese Maßnahmen eine wesentliche Umgestaltung des Gewässer darstellt, ist nach § 31 WHG ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen.

Wir weisen darauf hin, dass die Verrohrung des Gewässers nur möglich ist, wenn keine Alternativen bestehen. In diesem Fall muss der Umfang der Verrohrung auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Im Rahmen der Planungen für den Gewässerausbau ist der Nachweis für die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems vom Auslass aus dem Gänswieher bis zur Einleitung in die Aurach zu führen.

Wir sehen hier jedoch die Möglichkeit, dass durch geringfügige Korrektur der Baugrenzen auf eine Verrohrung gänzlich verzichtet werden kann. Der Graben befindet sich derzeit nicht in einem naturnahen Zustand.

Wir schlagen daher vor, den Wiesengraben als Wasser-/Feuchtfäche in die Grünflächengestaltung mit einzubeziehen und optisch sowie gewässerökologisch aufzuwerten.

Diese Aktivitäten können mit der unter Ziffer 2 angesprochenen Planungen zur Oberflächenwasserbehandlung kombiniert werden.

Da der offene Graben auch das oberflächennahe Grundwasser fasst und abführt, können durch eine Verrohrung auch die örtlichen Grundwasserverhältnisse nachteilig beeinflusst werden.

4. Schmutzwasserbehandlung

Die Kläranlage der Marktgemeinde Emskirchen hat eine Ausbaugröße von 5.000 EW bei einer durchschnittlichen Belastung von ca. 3.660 EW im Jahr 2006. Die Kläranlage ist in der Lage, die zusätzliche Schmutzwassermenge aus dem geplanten Seniorenzentrum aufzunehmen und zuverlässig nach dem Stand der Technik zu behandeln.

Die angesprochene Überlastung der Mischwasserkanalisation in der Bahnhofstraße steht mit dem geplanten Bauvorhaben nicht in unmittelbarem Zusammenhang. Wir raten die Nachrechnung des bestehenden Systems unter Berücksichtigung der Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A-118 an.

5. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Emskirchen. Der Wasserbezug erfolgt von der Fernwasserversorgung Franken GmbH (FWF). Es besteht eine ausreichende Versorgungssicherheit.

6. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans sind uns keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bayerischer Bauernverband

Die Erhaltung des bestehenden Baches – Grabens wird als notwendig angesehen, weil dadurch eine angemessene Nutzung der angrenzenden Flächen, die teilweise feucht sind, auch in Zukunft gewährleistet werden kann.

Wenn es zu der geplanten Verrohrung des „Riedelbaches“ kommt, sollte die angrenzenden Flächen auf jeden Fall mit entsprechenden Drainageleitungen abgeschlossen werden.

Außerdem sollte der Bauträger die Verantwortung für eine ordnungsgemäße Verrohrung und Entwässerung der angrenzenden Flächen tragen. Zusätzlich ist zu beachten, dass in den Riedelbach das Oberflächenwasser aus dem Industriegebiet eingeleitet wird. Darum ist auf ausreichenden Durchfluss zu achten.

Gemeindewerke Emskirchen

Bezüglich der Regenwasserrückhaltung und -ableitung sollte der Bebauungsplan-Entwurf dahingehend abgeändert werden, dass eine Zwischenspeicherung des anfallenden Oberflächenwassers in Zisternen gefordert wird. Das Überwasser dieser Zisternen soll in den Riedelbach eingeleitet werden.

Begründung:

Durch diese Maßnahme soll die Fremdwasserbelastung der Kläranlage Emskirchen reduziert werden. Bei einer Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die gemeindliche Kanalisation würde sich der Fremdwasseranteil in der Kläranlage erhöhen, was zu höheren Abgaben führt.

Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim

Allgemein:

Die Baugebietsfestsetzung (Allgemeines Wohngebiet - WA nach § 4 BauNVO) wird für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan (Seniorenzentrum) nicht empfohlen. Die Projektbezogenheit soll sämtliche anderen Nutzungsmöglichkeiten in Allg. Wohngebieten (Läden, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe etc) ausschließen.

Die Zweckbestimmung und damit die planungsrechtliche Erforderlichkeit eines WA ist damit von vorneherein nicht gegeben.

Die Festsetzung eines Sondergebiets „Seniorenzentrum“ nach § 11 BauNVO ist hier die naheliegendste Baugebietsart.

Natur- und Landschaftsschutz:

Grundsätzlich bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Einwände gegen die vorliegende Planung.

Schutzgebiete und / oder Biotope sind nicht direkt betroffen.

Die Eingriffsbewertung und Ausgleichsflächenermittlung wurde entsprechend dem „Leitfaden“ durchgeführt. Mit dem ermittelten Ausgleichsflächenbedarf von 3.515 m² besteht Einverständnis.

Die konkreten Flächen und Maßnahmen sind jedoch im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen.

Die artenschutzrechtlichen Belange (§§ 42 und 43 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u.3 BayNatSchG) sind nach dem neuen BNatSchG (sog. „kleine Novelle“ vom 18.12.2007) zu berücksichtigen. Es ist nun somit bereits auf der Ebene eines Bebauungsplanes eine Prüfung nach §§ 42 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 43 Abs. 8 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich. Gemeint ist hier insbes. die Erfassung der Vogelarten und die Abhandlung evtl. notwendiger Maßnahmen zu deren Schutz. Daher ist der Umweltbericht in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde insoweit zu ergänzen.

Immissionsschutz:

Das Vorhaben dürfte lärmtechnisch unbedenklich sein. Da diese Feststellung jedoch nur auf Grund lärmtechnisch bekannter (also nicht sämtlicher) Fakten erfolgte, kann die Beurteilung nicht abschließend sein. Für den Nachweis der ausreichenden Ermittlung der abwägungserheblichen Belange (§ 1 Abs.6 Nr.7c u. e BauGB) wird daher ein lärmtechnisches Gutachten für erforderlich gehalten.

Zugrunde gelegt wurde gemäß dem Umweltbericht (Nr. 2.3) für den Lieferverkehr lediglich die Anlieferung von Mahlzeiten mittels Kleinbus sowie der Wäschetransport mittels Kleintransporter.

Zusätzlich sind noch die Parkplatzgeräusche des Pflegepersonals und der Besucher zu berücksichtigen. Auch technische Einrichtungen wie Heizung, Lüftung etc. sind entsprechend dem Stand der Schallschutztechnik einzubeziehen.

Legt man für die Parkplätze den üblichen Parkplatzwechsel wie für einen gebührenfreien Park- & Ride-Platz zugrunde, so lässt sich unter dieser Annahme grob folgender Beurteilungspegel an den umliegenden Wohnhäusern abschätzen:

Kurze Liste		Immissionsberechnung						Beurteilung nach TA Lärm (1998)	
Variante 0		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt001	Haus Nr., 14	55.000	32.053	55.000	33.750	40.000	27.395		
IPkt003	Haus Nr. 10	55.000	36.712	55.000	38.409	40.000	32.053		
IPkt004	Haus Nr.12	55.000	36.971	55.000	38.668	40.000	32.313		
IPkt005	Haus Nr. 16	60.000	31.497	60.000	31.497	45.000	28.767		

Überschlägig ist somit mit keiner hohen Geräuschemission zu rechnen. Auch ein Überschreiten des Spitzenpegelkriteriums (erforderlicher Abstand zum WA → 28m) ist nicht zu erwarten

Bodenschutzrecht:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seniorenzentrum Wiesenweg“ (Fl.Nr. 432, 433, 435) sind keine Altlastverdachtsflächen im ABuDIS eingetragen und es liegen auch keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten im Geltungsbereich vor.

Wasserwirtschaft:

Das Plangebiet liegt in der Talsohle des Riedelbach, Gewässer 3. Ordnung. Der Riedelbach ist in diesem Bereich teilweise verrohrt. Mit dem Vorhaben sollen wei-

tere ca. 35 m Bach verrohrt werden. Gemäß § 31 WHG sind Gewässer in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten. Eine Überflutung der Grundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Mit hohem Grundwasserstand ist zu rechnen. Wassergefährdende Stoffe, z.B. Heizöltanks, sind so zu lagern, dass eine Gefährdung durch Hochwasser oder drückendes Grundwasser ausgeschlossen ist. Die Anforderungen der VAWS sind zu beachten.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung können über Anschlüsse an das öffentliche Netz erfolgen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung wird Trennsystem empfohlen. Da die befestigten Flächen über 1000 m² betragen, ist für die unmittelbare Einleitung des gesammelten Niederschlagswasser in ein Gewässer ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Die Gewässerbenutzung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die geplante Verrohrung des offenen Grabens stellt einen wasserrechtlich genehmigungspflichtigen Gewässerausbau nach § 31 WHG dar. Der Gewässerausbau ist entsprechend zu beantragen.

Generell wird das geplante Vorhaben in diesem Bereich als problematisch erachtet, so dass eine enge Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erforderlich ist.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis von den vorliegenden Stellungnahmen, die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden nach §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB („Scoping“) eingegangen sind und beschließt wie folgt:

FWF Uffenheim:

Die Stellungnahme wird an die Gemeindewerke weitergeleitet.

N- Ergie Nürnberg:

An Kosten für Ersatzmaßnahmen kommt der erforderliche Abbau der Leitung im Bereich des Fußweges in Betracht. Anfallende Kosten sind vom Bauherrn zu tragen.

Wasserwirtschaftsamt Ansbach:

Unterkellerung:

Abweichend von der Stellungnahme ist nach Rücksprache des Architekten mit dem WWA eine Unterkellerung des Hauptgebäudes mit ca. 300 qm möglich. Der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.

Oberflächenwasser:

Wie in Ziffer 3.2 der Festsetzungen enthalten, werden in Bezug auf die Grundwasserneubildungsrate Stellflächen und Wege vorrangig mit wasserdurchlässigen Belägen versehen.

Aufgrund der Stellungnahme der Gemeindewerke Emskirchen wird die Errichtung von Regenwasserzisternen nicht nur empfohlen, sondern nunmehr in den Festsetzungen gefordert.

Auf Hausdrainagen wird verzichtet; diese wären aufgrund des Baugrunds ohnehin nicht sinnvoll.

Schutzmaßnahmen für die baulichen Anlagen gegen evtl. Überflutungen sind bauherrnseits vorzusehen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird vom Schmutzwasser getrennt in den Graben eingeleitet. Vom Bauherrn ist eine erforderliche Entwässerungsplanung unter Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des aufnehmenden Gerinnes zu erstellen.

Oberirdische Gewässer:

Für die zur Ausführung des Bauvorhabens erforderliche, teilweise Verrohrung des Grabens (Gewässer III. Ordnung) wird ein Planfeststellungsverfahren nach § 31 WHG eingeleitet. Die notwendigen Unterlagen zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems vom Auslass aus dem Gänsweiher bis zur Einleitung in die Aurach werden bauherrnseits erstellt.

Der Umfang der Verrohrung wird auf ein Mindestmaß beschränkt. Ein Verzicht auf die Verrohrung und eine entsprechende naturnahe Gestaltung (Wasser/Feuchtfläche) ist aufgrund der Lage und dem Zuschnitt des Geländes und den baulichen Erfordernissen des Vorhabens nicht möglich. Es ist jedoch vorgesehen, südlich des geplanten Wendehammers noch auf dem künftigen Gelände der AWO eine Feuchtbiotopfläche anzulegen.

Schmutzwasser:

In Übereinstimmung mit dem WWA wird festgestellt, dass die Kläranlage (Größe 5.000 EW/Belastung 3.660 EW) das Schmutzwasser aus dem geplanten Seniorenzentrum problemlos aufnehmen und zuverlässig nach dem Stand der Technik behandeln kann.

Wie das WWA darlegt, steht die Überlastung der Mischwasserkanalisation in der Bahnhofstraße mit dem Bauvorhaben am Wiesenweg in keinem unmittelbaren Zusammenhang. Unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren wird die Empfehlung zur Nachberechnung des bestehenden Systems in Bereich Bahnhofstraße gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A -118 an die Gemeindewerke weitergegeben.

Zur weiteren Besprechung der gesamten wasserwirtschaftlichen Thematik wird vor Ort noch ein gemeinsamer Termin mit Vertretern des Wasserwirtschaftsamtes durchgeführt.

Bayerischer Bauernverband:

Zur Erhaltung des Bachgrabens, der Verrohrung und der Flächenentwässerung wird auf die Beschlussfassung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen.

Gemeindewerke Emskirchen:

Zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung wird eine Zwischenspeicherung des anfallenden Oberflächenwassers in Zisternen gefordert. Soweit Überwasser in diesen Zisternen entsteht (Regenwassernutzung ist beabsichtigt), soll dieses in den Riedelbach eingeleitet werden.

Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim:

Allgemein:

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) soll beibehalten werden. Ortsplanerisch soll damit die Darstellung des Übergangs im Bereich des Wiesen-

wegs vom Mischgebiet zum WA erfolgen. Im Bereich des Bauvorhabens besteht durch den Baubestand Wohngebietscharakter im Sinne der Baunutzungsverordnung. Das Seniorenzentrum fügt sich in diese Gebietsart ein, da es vorwiegend dem Wohnen dient und keine gewerblichen Arbeiten (z. B. Großküche, Wäscherei, starker Lieferverkehr) anfallen. Eine Arztpraxis ist im WA zulässig.

Die vom Landratsamt vorgeschlagene Ausweisung eines Sondergebietes zur Verdeutlichung der Projektbezogenheit ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf mit dem Zusatz „vorhabensbezogen“ sollte lediglich ausdrücken, dass es sich nur um ein Vorhaben handelt und die Planung im Auftrag des Kreisverbandes der AWO durchgeführt wird. Das Landratsamt ist von einem förmlichen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB ausgegangen. Zur Klarstellung wird beschlossen, den Zusatz „vorhabensbezogen“ zu streichen: Die Bezeichnung soll lauten: Bebauungsplan Nr. 29 „Seniorenzentrum Wiesenweg“

Natur- und Landschaftsschutz:

Um den seit Dezember 2007 geltenden Anforderungen des Artenschutzes Rechnung zu tragen, wurde der Landschaftsarchitekt bereits beauftragt, den Umweltbericht entsprechend zu ergänzen.

Immissionsschutz:

Auf die Erstellung eines lärmtechnischen Gutachtens kann verzichtet werden. Die Immissionsberechnung des Umweltingenieurs zu den angrenzenden Wohngebäuden zeigt eine deutliche Unterschreitung der in Wohngebieten zulässigen Grenzwerte.

Wasserwirtschaft:

Für die zur Ausführung des Bauvorhabens erforderliche, teilweise Verrohrung des Grabens (Gewässer III. Ordnung) wird ein Planfeststellungsverfahren nach § 31 WHG eingeleitet, wobei die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems vom Auslass aus dem Gänsweiher bis zur Einleitung in die Aurach ermittelt wird. Der Umfang der Verrohrung wird auf ein Mindestmaß beschränkt. Ein Verzicht auf die Verrohrung und eine entsprechende naturnahe Gestaltung (Wasser/Feuchtfläche) ist aufgrund der Lage und dem Zuschnitt des Geländes und den baulichen Erfordernissen des Vorhabens nicht möglich. Es ist jedoch vorgesehen, südlich des geplanten Wendehammers noch auf dem künftigen Gelände der AWO eine Feuchtbiotopfläche anzulegen und gemäß dem Umweltbericht Ausgleichsflächen zu schaffen. Die Ausgleichsflächen können auch teilweise auf dem Spielplatz mit Böschungsbereich liegen, so dass noch eine Ausgleichsfläche mit ca. 2.500 qm notwendig wird. Die Verwaltung wird beauftragt, eine geeignete Fläche zusammen mit dem Landschaftsarchitekten zu suchen.

Der hohe Grundwasserstand ist bekannt und wird bei der Planung und Bauausführung entsprechend berücksichtigt. Die Pflicht zur ordnungsgemäßen Lagerung wassergefährdender Stoffe wird in die Festsetzungen aufgenommen.

Wegen der Niederschlagswasserbeseitigung wird ein Trennsystem geschaffen. Die Erstellung eines Regenrückhaltebeckens wegen der Einleitung des Niederschlagswassers wird nicht für erforderlich gehalten (es sei denn, die hydraulischen Berechnungen im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ergeben anderes).

Zur weiteren Besprechung der gesamten wasserwirtschaftlichen Thematik wird vor Ort noch ein gemeinsamer Termin mit Vertretern des Wasserwirtschaftsamtes und des Landratsamtes (SG Wasserrecht) durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 5
Persönlich beteiligt: 1

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

**TOP 1.2 Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr.29 „Seniorenzentrum Wiesenweg“
hier: Billigung des Bebauungsplanentwurfes der Architekten Franke & Messmer, Emskirchen (Stand Januar 2008) sowie Beschluss zur Fortführung des Bauleitplanungsverfahrens
Vorlage: EMS/2008/986**

Grundlagen:
s. TOP 1.1

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 mit integriertem Grünordnungsplan der Architekten Franke & Messmer, Emskirchen vom Dezember 2007, ergänzt aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB vom Januar 2008, und billigt diesen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB fortzuführen und den Planentwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes entsprechend anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 5
Persönlich beteiligt: 1

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

**TOP 2.1 Vorranggebiet für den Bau und die Nutzung raumbedeutsamer Windkraftanlagen bei Dürrnbuch;
hier: allgemeine Information zum Vorranggebiet bei Dürrnbuch gemäß dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie dem Regionalplan/ Kapitel B V (neu) Energieversorgung
Vorlage: EMS/2008/987**

Grundlagen:

Im Rahmen der Dritten Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Jahr 2003 hat der Markt Emskirchen im Bereich der Eggertenhöhe nördlich von Dürrnbuch eine Vorrangfläche mit ca. 21 ha als Vorranggebiet (Konzentrationswirkung) ausgewiesen. Neben der günstigsten Windhöffigkeit (ca. 400 m über HN) und geeigneten, vorhandenen Stromspeisungsmöglichkeiten war der Grund für die Standortwahl das geringe Konfliktpotential wegen des ausreichenden Abstands zu Siedlungen (Luftlinie Dürrnbuch ca. 950 m, Plankstatt ca. 950 m und Altschauerberg ca. 900 m).

Die zulässige Gesamthöhe der Anlagen wurde auf 125 m über Gelände festgesetzt.

Aus landschaftspflegerischer Sicht ist entsprechend der fachlichen Begründung

zum Vorranggebiet, dessen Grenze die Gemeindeverbindungsstraße nach Dürrnbuch bildet, die Schwelle des Zumutbaren in ortsplanerischer Hinsicht erreicht.

Die weite Einsehbarkeit der Anlagen ist nicht zu vermeiden, da diese auf den Hochpunkten der Landschaft angesiedelt werden müssen und der Eingriff durch landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen nicht abgemindert werden kann. Für das gemeindliche Vorranggebiet wurde von einer Nutzung mit sechs kleinen oder vier großen Anlagen ausgegangen.

Vom Landratsamt sind der WSB Windpark Emskirchen GmbH & Co KG, Dresden drei Anlagen vom Typ Vestas V 90-2,0 MW mit einer Höhe von 150 m (mit Zustimmung des Marktgemeinderates vom 18.02.2005) über Gelände in diesem Vorranggebiet genehmigt worden, die zwischenzeitlich errichtet sind.

Die Fortschreibung bzw. die 6. Änderung des Regionalplans für das Kapitel „Energieversorgung“ ist vom Regionalen Planungsverband im Dezember 2005 eingeleitet worden. Ziel ist die verstärkte Erschließung und Nutzung der Windenergie.

Im damaligen Entwurf waren die Vorranggebiete WK 5 (Dürrnbuch, vergrößert um ca. 9,4 ha westlich und östlich der Gemeindeverbindungsstraße vergrößert um 25,8 ha) und WK 6 (Pirkach) dargestellt. Weiterhin waren Vorbehaltsgebiete WK 21 (Nähe Borbath/Eckenberg), WK 22 (östl. Eckenberg) und WK 24 (ca. 500 m südwestlich des Vorranggebietes Dürrnbuch) vorgesehen.

Angrenzend an das Gemeindegebiet waren geplant:

WK 26 (ca. 800 m südlich von Hagenbüchach), WK 25 (Siedelbach), WK 23 (ca. 1000 m westlich von Buchklingen), WK 4 (ca. 1000 m westlich Hohholz)

Zusätzlich zum Regionalplanentwurf 8 Westmittelfranken wurden im Planentwurf für die Region 7 (Industrieregion) folgende Standorte vorgesehen:

- WEA 18 (zwischen Dürrnbuch und Wilhermsdorf)
- WEA 17 (südlich Pirkach bei Oberfembach und Landkreisgrenze)
- WEA 1 (östlich Mausdorf bei Zweifelsheim und Landkreisgrenze)
- WEA 2 (südlich WEA 1 zwischen Pirkach und Zweifelsheim)

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.01.06 beschlossen, die Bereiche WK 21, 22, 24, 25 und 26 wegen der zu großen Belastung des Gemeindegebietes abzulehnen.

In der Tektur zum Regionalplan vom 25.04.06 waren dann noch die Vorranggebiete WK 5 Dürrnbuch und WK 6 Pirkach enthalten. Gestrichen wurden die Vorbehaltsgebiete WK 21, 22, 24 und 25. Beibehalten wurde WK 26 bei Hagenbüchach. Dieser geänderten Form des Kapitel V (neu) des Regionalplans hat der Marktgemeinderat am 23.06.06 zugestimmt.

Im Regionalplan der Industrieregion 7 sind die Standorte WEA 1, 2 und 17 geblieben.

Die Fortschreibung des Regionalplans ist am 01.04.07 in Kraft getreten.

Die Ausweisung des Standortes WK 5 im Regionalplan geht über das dargestellte Vorranggebiet im Flächennutzungs- und Landschaftsplan um ca. 50 ha hinaus. Die vom Markt ausgewiesene Fläche endet am östlichen Rand der Gemeindeverbindungsstraße.

Die Darstellung westlich der Straße (ca. 9,4 ha) wurde bisher vom Markt Emskirchen als abstandsmäßige Abrundung zum erweiterten Vorranggebiet gegenüber

dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan gesehen. Im Regionalplan wird selbst angeführt, dass wegen des großen Kartenmaßstabes von 1: 100.000 Vorrangflächen bis 10 ha gar nicht ausreichend darstellbar sind.

Nachdem in diesem Bereich westlich der Gemeindeverbindungsstraße die WSB Grundstückseigentümer wegen des vorgesehenen Baus von Anlagen angesprochen hat, wurde vom Markt Emskirchen um Information über deren weitere Planungsabsichten gebeten.

Die WSB teilte am 11.01.08 mit, dass durch die Vergrößerung der Vorrangfläche im Regionalplan weitere drei bis vier Anlagen möglich sind. Die Konzipierung ist noch nicht abgeschlossen, so dass derzeit keine konkreten Aussagen zum Anlagentyp möglich sind. Die WSB wird sich diesbezüglich in Kürze mit dem Markt Emskirchen in Verbindung setzen und die weitere Planung vorstellen.

Die Rechtswirkung des Regionalplans bedeutet, dass in den Gebieten der Region, außerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Bau und die Nutzung raumbedeutsamer (über 50 m Höhe) Windkraftanlagen ausgeschlossen sind.

Dies gilt nicht für:

- Standorte bereits bestehender Windkraftanlagen
- Standorte von Windkraftanlagen, die bereits in einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen sind (Konzentrationsfläche Windkraft)
- Standorte, deren Gesamtflächen kleiner als 10 ha sind und die den Anforderungen der Ausschlusskriterien entsprechen und in einem Flächennutzungsplan ausgewiesen sind

Die Lage und Flächenabgrenzung ergibt sich aus der Tekturkarte 3 zum Regionalplan, wobei - wie erwähnt - aufgrund des Kartenmaßstabes eingeräumt wird, dass die Umgriffe nicht eindeutig und im Detail wiedererkennbar sind.

Windkraftanlagen zählen gem. § 35 BauGB zu privilegierten Vorhaben im Außenbereich. Gemäß dem LEP B V 3.2.3 können im Regionalplan geeignete Gebiete bestimmt werden, um einem bestehenden Ordnungsbedarf dieser Anlagen nachzukommen. Im Regionalplan Westmittelfranken sind 514 ha an Vorranggebieten und 81 ha an Vorbehaltsgebieten ausgewiesen worden. Von einem Windpark spricht man ab drei Anlagen.

Ausschlusskriterien sind insbes. der Abstand zu Siedlungsgebieten und der Immissionsschutz.

Die Abstände zu Mischgebieten und kleineren Ansiedlungen betragen 500 m und zu Wohngebieten 800 m. Bei zentralen Orten wie Emskirchen kommen jeweils 250 m zusätzlich hinzu.

Nach Auffassung der Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsstelle) ist in der Darstellung im Regionalplan zumindest erkennbar, dass die Vorrangfläche auch westlich über die Gemeindeverbindungsstraße hinausgehen soll und dieser Bereich deshalb grundsätzlich als Standort in Frage kommt.

Der Markt Emskirchen geht davon aus, dass die Mindestanforderungen an die Flächenschärfe durch die unübersichtliche Plandarstellung des Umgriffs (unter 10 ha) nicht gegeben sind. Aufgrund der Größe und Zuschnitt des dargestellten Bereiches kommt allenfalls eine einzige Anlage in der bereits vorhandenen Größen-

ordnung in Betracht.

Die Einspeisung des Stroms kann nicht in diesem Bereich erfolgen; die notwendigen Anschlüsse müssen unter der Gemeindeverbindungsstraße hindurch in den östlichen Teil des Vorranggebietes verlegt werden.

Der Standort erfüllt nicht die Ausschlusskriterien an derartige Anlagen und birgt erhebliches Konfliktpotential in sich. Zum zentralen Ort Emskirchen (Bereich der Ansbacher Straße am Ortsrand) sind mindestens 1050 m Abstand einzuhalten; zum Ortsteil Altschauerberg 500 m. Unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zu den bestehenden Anlagen und der Straßenfläche muss der Standort nahe an Altschauerberg und Emskirchen in die dortige Senke gerückt werden. Auch wenn die Mindestabstandsflächen eingehalten werden können, ist zu berücksichtigen, dass der Ortsteil Altschauerberg und der Bereich der Ansbacher Straße in Emskirchen direkt unterhalb und geländemäßig viel tiefer im Tal liegen und deshalb bereits durch eine einzige Anlage völlig überstellt werden würden. Dadurch werden insbes. auch die Belange des Immissionsschutzes (z. B. Schattenwurf, Discoeffekt) berührt.

Beschluss:

keine Beschlussfassung

**TOP 2.2 Vorranggebiet für den Bau und die Nutzung raumbedeutsamer Windkraftanlagen bei Dürrnbuch
hier: Beschluss zum Antrag auf Berichtigung des im Regionalplan dargestellten Vorranggebietes
Vorlage: EMS/2008/988**

Grundlagen:
s. TOP 2.1

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, beim Regionalen Planungsverband Westmittelfranken bzw. der Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsbehörde) die Berichtigung der Tekturkarte 3 zur Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans im Kapitel B V (neu) Energieversorgung/Erneuerbare Energie für den Bereich des Vorranggebietes WK 5 zu beantragen.

Die Darstellung des Vorranggebietes, soweit dieses über den eigentlichen, im Flächennutzungs- und Landschaftsplan festgelegten ca. 21 ha großen Umgriff östlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Dürrnbuch hinausgeht, soll gestrichen werden.

Die Ausweisung der nunmehr auf ca. 70 ha angewachsenen Fläche entspricht aufgrund seines Konfliktpotentials und der fehlenden Akzeptanz nicht dem Planungswillen des Marktes Emskirchen, auch wenn die allgemein geltenden Abstandsflächen zu Altschauerberg, Emskirchen und Dürrnbuch eingehalten werden.

Die südöstliche Erweiterung der Vorrangfläche um ca. 25 ha ermöglicht die Erstellung einer weiteren Anlage in Richtung Dürrnbuch. Dies führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung und zur Überstellung des nördlichen Ortsteils.

Diese Problematik tritt auch bei der hinzugekommenen ca. 9,4 ha großen Fläche westlich der Gemeindeverbindungsstraße auf.

Aufgrund der Geländesituation (Senke) und dem direkt unterhalb im Tal gelegen Ortsteil Altschauerberg und den Bereich der Ansbacher Straße in Emskirchen findet eine nicht hinnehmbare Überstellung dieser Bereiche statt und es entstehen Immissionskonflikte (Schattenwurf, Discoeffekt).

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3 Antrag auf Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zur Errichtung einer Windkraftanlage vom Typ Enercon/ E 82 mit einer max. Höhe von 150 m über Gelände auf dem Grundstück Fl.Nr. 255, Gem. Rennhofen (südlich von Wulkersdorf)
Vorlage: EMS/2008/989**

Grundlagen:

Der Antrag wurde am 23.01.2008 vorerst zurückgezogen.

Beschluss:

keine Beschlussfassung erforderlich

**TOP 4 Sonstiges, Wünsche und Anfragen; hier: Verkauf Bahnhof Emskirchen
Vorlage: EMS/2008/990**

Grundlagen:

Bürgermeister Schmidt teilt dem Gremium mit, dass der Bahnhof Emskirchen am 21.12.2007 an eine Firma verkauft wurde. Der Markt Emskirchen wurde nicht gefragt und hat auch kein Vorkaufsrecht. In einem Beschluss vom 19.4.2004 hat der Marktgemeinderat aber auch schon einmal bekundet, dass man kein Interesse an dem Erwerb des Gebäudes hat.

Beschluss:

Kein Beschluss

Den Vorsitz führte Dieter Schmidt.

Emskirchen, 21.02.2008

Unterschrift Vorsitzender:

Dieter Schmidt

Unterschrift Schriftführer:

Gerti Gagsteiger