

Niederschrift

5. Öffentliche und nicht öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses

Sitzungstermin:	Dienstag, den 05.10.2010
Sitzungsbeginn:	16:00 Uhr
Ende öffentliche Sitzung	17:40 Uhr
Sitzungsende:	18:30 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus Emskirchen, Sitzungssaal

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender

Herr Harald Kempe

Ausschussmitglied

Frau Barbara Hieronymus

Herr Siegfried Schönleben

Frau Hildegard Schuhmann-Knöß

Frau Sabine Sielka

Vertreter

Herr Herbert Stillkrieg

Frau Sieglinde Tiefel

für Frau Ursula Schwarzkopf

für Herrn Dietmar Spitzer

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Frau Ursula Schwarzkopf

Herr Dietmar Spitzer

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Ortseinsichten; hier: Abriss des bestehenden Gebäudes auf Fl.Nr. 36 und Neubau einer Lagerhalle unter Einbeziehung des gemeindlichen Grundstückes Fl.Nr. 48 Gem. Dürrnbuch
- 2 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Neubau eines Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 235/10 Gem. Mausdorf
- 3 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Abbruch eines bestehenden Schuppens und Neubau einer Maschinenhalle mit Photovoltaikanlage auf Fl.Nr. 198 Gem. Pirkach (s. Marktgemeinderat vom 22.07.2010/ TOP 2)
- 4 Bauvoranfragen; Bauanträge; hier: Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 356/4 Gem. Brunn ("Am Gänswasen")
- 5 Antrag zum Neubau eines Milchviehlaufstalles mit Güllegrube auf dem Grundstück Fl.Nr. 1332 Gem. Emskirchen (Wulkersdorf)
- 6 Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 158 Gem. Wilhelmsdorf (Nähe Stadelhof); Beteiligung des Marktes Emskirchen als Grundstücksnachbar
- 7 Beschluss zur 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes "Eckenberger Weg" in Borbath
- 8.1 Sonstiges, Wünsche und Anfragen; hier: Bauvorhaben Eheleute Käßer
- 8.2 Sonstiges, Wünsche und Anfragen; hier: Bauvorhaben Mackel Peter in Elgersdorf

Protokoll:

Öffentlicher Teil

TOP 1 Ortseinsichten; hier: Abriss des bestehenden Gebäudes auf Fl.Nr. 36 und
Neubau einer Lagerhalle unter Einbeziehung des gemeindlichen Grundstückes
Fl.Nr. 48 Gem. Dürrnbuch
Vorlage: EMS/2010/846

Grundlagen:

Rainer und Sandra Schuehlein fragen an, ob das auf Fl.Nr. 36 befindliche Gebäude (ehemaliges Schulhaus) abgerissen und eine Lagerhalle für ihren Landmaschinenhandel und Werkstatt errichtet werden kann.

Weiterhin soll auch ein Teil des angrenzenden Grundstückes Fl.Nr. 48 (Schulwiese) überbaut werden. Auf der 250 qm großen Wiese befindet sich mittig ein Löschwasserbehälter.

Seitens des Nachbarn (Fl.Nr. 45) werden keine Einwände erhoben.

Beschluss:

Die Zustimmung zu dem Vorhaben sowie dem Verkauf einer Teilfläche aus Fl.Nr. 48 zum ortsüblichen Preis wird in Aussicht gestellt, soweit der Löschwasserbehälter und dessen Nutzung nicht beeinträchtigt wird. An der östlichen Grundstücksgrenze wird auf Fl.Nr. 48 ein Durchfahrtsrecht für den Eigentümer Fl.Nr. 36 (Schuehlein) eingetragen.

Die FFW Dürrnbuch ist bei der Einreichung eines Bauantrages zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Neubau eines Einfamilienhaus auf Fl.Nr.
235/10 Gem. Mausdorf
Vorlage: EMS/2010/842

Grundlagen:

Markus und Melanie Pinzer, 90427 Nürnberg beantragen die Errichtung eines Holzhauses auf Fl.Nr. 235/10 Gem. Mausdorf. (Innenbereich)

Das Grundstück grenzt nördlich an den Landmaschinenhandel Leitmann (Fl.Nr. 243) an und liegt an der Kreisstraße NEA 20. Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Immissionsprobleme sind nach Vorabprüfung mit dem LRA nicht zu erwarten. Zu Fl.Nr. 235/8 wurde eine Abstandsflächenübernahme abgeschlossen.

Die Erschließung bezüglich des Abwasser erfolgt aufgrund einer Vereinbarung mit den Gemeindewerken vom 01.09.2010 und eines Vertrages des Voreigentü-

mers vom 16.07.1966 durch einen Privatkanal, der über Fl.Nr. 243 verläuft. Die Eigentümer des Privatkanals haben sich mit der Einleitung der Abwässer des Bauvorhabens einverstanden erklärt. Die Wasserversorgung kann von der Kreisstraße aus erfolgen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen gem. §§ 34 und 36 BauGB wird erteilt. Die Immissionssituation ist vom LRA zu prüfen.

Es wird empfohlen, die Holzfassade in einem hellen Farbton zu streichen.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Abbruch eines bestehenden Schuppens und Neubau einer Maschinenhalle mit Photovoltaikanlage auf Fl.Nr. 198 Gem. Pirkach (s. Marktgemeinderat vom 22.07.2010/ TOP 2)
Vorlage: EMS/2010/843**

Grundlagen:

Christine Prell beantragt die Errichtung einer Maschinenhalle mit Photovoltaik (18 m x 10 m). Das bestehende dortige Gebäude ist beseitigt worden.

Geplant ist ein Pultdach mit einer max. Höhe von 5,60 m. Die Halle wird als Holzstützenkonstruktion mit Holzverschalung errichtet.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Seitens der Gemeindewerke wird darauf hingewiesen, dass sich im westlichen Bereich des Baugrundstückes der gemeindliche Mischwasserkanal befindet, dessen Bestand und Zugänglichkeit nicht beeinträchtigt werden darf.

Das Landratsamt wurde vorab gehört und teilt mit, dass sich das geplante Vorhaben im Außenbereich befindet. Auf die Darstellung im FNP als Wohnbaufläche wurde hingewiesen.

Das Landratsamt ging zunächst davon aus, dass ein Baurecht nur für ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bestehe und keine öffentlichen Belange entgegenstehen dürfen

Der Marktgemeinderat hatte deshalb am 22.07.10 zu einem privilegierten Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen gem. §§ 35 Abs. 1 und 36 BauGB erteilt. Das Landratsamt teilte mit Schreiben vom 01.09.10 mit, dass keine Privilegierung gegeben ist.

Bei einer Ortseinsicht wurde festgestellt, dass öffentliche Belange durch das Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt werden soweit eine Kompensation des Natur Eingriffs durch geeignete grünordnerische Maßnahmen erfolgt. Eine Zulassung als „sonstiges Vorhaben“ ist im Außenbereich daher möglich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen gem. §§ 35 Abs. 2 und 36 BauGB wird erteilt. Die grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen sind von der Bauherrin im Benehmen mit dem LRA festzulegen.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 4 Bauvoranfragen; Bauanträge: hier: Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 356/4 Gem. Brunn ("Am Gänswasen")
Vorlage: EMS/2010/845**

Grundlagen:

Wencke Myrda und Christian Deschner haben im Baugebiet Brunn- Gostenhof vom Markt die Parzelle 2 erworben. Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage.

Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan sind notwendig:

Sockelhöhe 25,5 cm anstatt 15 cm
OK Straße 86 cm anstatt 30 cm
Wandhöhe 4,66 m anstatt 3,75 m
DN 38 Grad anstatt 42 – 50 Grad
Dachüberstand 1m traufseitig anstatt 50 cm
Ziegelfarbe anthrazit statt rot
Standort Garage/ Carport an rechter Grundstücksseite anstatt links

Die Nachbarunterschriften zu dem Bauantrag liegen vor.

Beschluss:

Die Zustimmung zu dem Bauvorhaben sowie zu den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Gänswasen“ in Brunn wird gem. §§ 30, 31 Abs. 1 und 36 BauGB erteilt.

Es wird empfohlen, die Farbe der Dachziegel in einem Rot Ton zu halten.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 5 Antrag zum Neubau eines Milchviehlaufstalles mit Güllegrube auf dem Grundstück Fl.Nr. 1332 Gem. Emskirchen (Wulkersdorf)
Vorlage: EMS/2010/844**

Grundlagen:

Beantragt wird die Errichtung eines Stalles für 60 Milchkühe sowie eine Güllegrube mit 1092 cbm östlich von Wulkersdorf im Außenbereich. Das geplante Stallgebäude bestehend aus Milchtank, Lager, Büro und einer Stallfläche von 1202 qm

wird mit einem rotbraunen Thermodach (DN 19 – 24 Grad) und Stahlstützen mit Wandverkleidung aus Leichthochlochziegeln errichtet. Die Gesamtfläche beläuft sich auf 48 m x 21 m. Die Höhe beträgt 8,95 m.

Das Vorhaben ist mehr als 30 m von den westlich gelegenen Wohnhäusern der Landwirtsfamilie entfernt.

Eine Geruchsabstandsregelung nach der TA Luft für Rinderställe liegt immer noch nicht vor.

Zur Anwendung kommen daher in Bayern die Ergebnisse der Geruchsfahnenbegehungen der TU München- Weihenstephan (gelbes Heft 63 der landtechnischen Berichte des Staatsministeriums für Ernährung Landwirtschaft und Forsten).

Demzufolge ergibt sich bei 60 Kühen ein Mindestabstand von 30 m zur Wohnbebauung.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Güllegrube. Die Wasserversorgung kann durch Brunnen erfolgen, wenn ein Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang bei den Gemeindewerken gestellt wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem landwirtschaftlich privilegierten Außenbereichsvorhaben wird gemäß §§ 35 Abs. 1 und 36 BauGB erteilt.

Die Kapazität der Güllegrube ist hinsichtlich des Tierbestandes und der einzuleitenden Abwässer von der Genehmigungsbehörde zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 6 Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 158 Gem. Wilhelmsdorf (Nähe Stadelhof); Beteiligung des Marktes Emskirchen als Grundstücksnachbar
Vorlage: EMS/2010/851**

Grundlagen:

Der Markt muss als Eigentümer des Nachbargrundstückes Fl.Nr. 56 Gem. Gundersdorf (Mühlbach) dem Vorhaben zustimmen.

Die Lagerhalle hat eine Länge von 70,74 m und eine Breite von 8,20 m bis 16,28 m. Die max. Höhe des Pultdaches beträgt 5,13 m.

Zur Staatstraße hin ist die Halle an den Seitenwänden verkleidet,

Zum Mühlbach bestehen ein Abstand von 4 m und die Halle ist an den Seiten offen. Die Durchfahrtshöhe dort hat 4,60 m.

Beschluss:

Die Zustimmung als Grundstücksnachbar wird erteilt. In die Genehmigung ist aufzunehmen, dass zu Unterhaltungszwecken des Mühlbache die Zufahrt für Bedienstete oder Beauftragte des Marktes Emskirchen möglich sein muss.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 7 Beschluss zur 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes "E-
ckenberger Weg" in Borbath**
Vorlage: EMS/2010/852

Grundlagen:

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich die Grundstücke Fl.Nrn. 403. 403/2 und 403/3 der Familie Kerschbaum und das Grundstück Fl.Nr. 353/1 der Familie Loos.

Für die nicht bebauten Grundstücksteile besteht für den Markt ein Ankaufsrecht, um Bauland für ortsansässige Bauwillige zur Verfügung zu haben und zu verhindern, dass Flächen an nicht ortsansässige Interessenten verkauft werden. Inzwischen sind von den Familien alle Flächen bis auf die Fl.Nr. 403/2 selbst bebaut worden. Dieses Grundstück ist im Bebauungsplan jedoch nur für ein landwirtschaftliches Gebäude vorgesehen. Ein Ankaufsrecht des Marktes besteht daher tatsächlich nicht mehr.

Die beiden Eigentümerfamilien haben gemeinsam die Kosten der Planung, Straßengrunderwerb und Erschließung des Baugebietes übernommen.

Die Erschließungsstraße ist öffentlich gewidmet.

Zwischen den Gemeindewerken und den Eigentümern bestehen zwei Erschließungsverträge vom 19.05.2004 und vom 30.09.2004.

Die Unterhaltung der gesamten Anlagen für Wasser und Kanal ist demzufolge von den Eigentümern zu tragen. Für den Fall der Erweiterung des Baugebietes werden die Gemeindewerke mit den Eigentümern der Erweiterungsfläche einen Erschließungsvertrag schließen, wonach ein Drittel (ca. 18.000,-€) der damaligen Erschließungskosten zu zahlen und von den Gemeindewerken anteilig an die Eigentümerfamilien weiterzugeben ist.

Die in Borbath 19 mit einem behinderten Kind wohnenden Eheleute Claudia und Heiko Junghans möchten wegen der gutnachbarlichen Beziehungen in Borbath bleiben und auf einer ca. 800 qm großen Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 354 (Eberlein) ein Wohnhaus errichten. Die Zufahrt und Erschließung soll über das Baugebiet „Am Eckenberger Weg“ erfolgen.

Nach Mitteilung des Landratsamtes ist für dieses Außenbereichsvorhaben die Erweiterung des Baugebietes planungsrechtlich erforderlich.

Die Eheleute Junghans werden die Kosten und Auslagen für die Bauleitplanung übernehmen.

Der Eigentümer des dort angrenzenden Grundstückes Fl.Nr. 355 hat am 28.09.2010 ein Schreiben vorgelegt, in dem er den Bau eines Schafstalles ankündigt und um die Berücksichtigung entsprechender Abstandsflächen zu seinem Vorhaben bittet. Der Abstand zu der als Bebauung vorgesehenen Teilfläche auf Fl.Nr. 354 beträgt mindestens 50 m. Außerdem besteht ein Rücksichtnahmegebot für die bereits bestehende Wohnbebauung im Baugebiet. Alternativ kann sich der Eigentümer von Fl.Nr. 355 aber auch die Einbeziehung seines Grundstückes in die Baugebietserweiterung vorstellen.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt die Ergänzung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Borbath - Am Eckenberger Weg“ um eine Teilfläche von ca. 800 qm auf Fl.Nr. 354 Gem. Eckenberg.

Die Kosten und Auslagen der Bauleitplanung haben die Eheleute Junghans zu tragen.

Mit den Gemeindewerken Emskirchen bzw. mit den Grundstückseigentümern ist gemäß der Vereinbarungen vom 19.09.2004 und 30.09.2004 ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Hinweis. Auf eine Ausweitung des Baugebietes über das Einzelvorhaben auf Fl. Nr. 354 hinaus wird aus ortsplannerischen Gründen und im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur verzichtet.

Die Ergänzung bzw. Erweiterung der Bauleitplanung erfolgt im vereinfachten Verfahren.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 8.1 Sonstiges, Wünsche und Anfragen; hier: Bauvorhaben Eheleute Käßer
Vorlage: EMS/2010/855**

Grundlagen:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 08.06.2010 beschlossen, auf den Erwerb der Grundstücke Fl.Nrn. 950 und 949/3 zu verzichten, wenn diese mit einem Wohnhaus zur Eigennutzung bebaut werden.

Gernot Käßer und Bettina Bühner-Käßer haben die Grundstücke erworben und die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Nebengebäude beantragt. Das Innenbereichsvorhaben fügt sich gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein.

Die Erschließung erfolgt in Abstimmung mit den Gemeindewerken.

Auf der vorgelagerten gemeindlichen Fläche Fl.Nr. 951 befindet sich ein alter Keller. Dieser wird im Zuge der Baumaßnahme beseitigt. Für die Räumung des Kellers (u. a. alter Öltank) ist letztlich der Markt als Grundstückseigentümer und Zustandsstörer verantwortlich.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis. Einwendungen werden nicht erhoben.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	
Nein-Stimmen:	
Persönlich beteiligt:	

**TOP 8.2 Sonstiges, Wünsche und Anfragen; hier. Bauvorhaben Mackel Peter in
Elgersdorf
Vorlage: EMS/2010/859**

Grundlagen:

Peter Mackel, Elgersdorf 4, beabsichtigt die Errichtung einer Lagerhalle auf dem in der Ortsmitte von Elgersdorf (Dorfgebiet) gelegenen Grundstück Fl.Nr. 377. Das Grundstück gehört zum Anwesen Elgersdorf 3, dessen Eigentümer Peter Mackel ist.

Die Fläche der Halle (DN = 20 Grad) soll 22,55 m x 10,00 m betragen. Die geplante Höhe beläuft sich auf 6,00 m.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Trapezblech.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

Den Vorsitz führte Harald Kempe.

Emskirchen, 09.11.2010

Unterschrift Vorsitzender:

Harald Kempe

Unterschrift Schriftführer:

Hans Lades