

Niederschrift

8. Öffentliche und nicht öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates

Sitzungstermin:	Freitag, den 17.09.2010
Sitzungsbeginn:	19:30 Uhr
Ende öffentliche Sitzung	22:00 Uhr
Sitzungsende:	22:35 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus Emskirchen, Sitzungssaal

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Herr Harald Kempe

2. Bürgermeisterin

Frau Sandra Winkelspecht

Marktgemeinderätin

Frau Barbara Hieronymus

Frau Hildegard Schuhmann-Knöß

Frau Annemarie Seitz

Frau Sabine Sielka

Frau Sieglinde Tiefel

Marktgemeinderat

Herr Wolfgang Bärnreuther

Herr Dietrich Eckardt

Herr Reinhard Eckardt

Herr Günther Humann

Herr Erwin Käßer

Herr Johannes Maibom

Herr Bernd Rauscher

Herr Dieter Schmidt

Herr Siegfried Schönleben

Herr Dieter Spengler

Herr Dietmar Spitzer

Herr Herbert Stillkrieg

Ortssprecher

Herr Siegfried Heller

Entschuldigt fehlen:

3. Bürgermeister

Herr Franz Elgas

Marktgemeinderätin

Frau Ursula Schwarzkopf

Ortssprecher

Herr Manfred Kloska

Herr Werner Meth

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 0 Geschäftsordnungsregularien
- 1 Beschluss zur Sanierung und Rekultivierung der Deponie Grieshof
- 2 Beschlussfassung über den Haushalt 2010
- 3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Sondergebiet Einkaufen" und 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes; hier: Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 4 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Sondergebiet Einkaufen" und 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes; hier: Behandlung der während der öff. Auslegung der Planentwürfe eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 5 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Sondergebiet Einkaufen" und 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes; hier: Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
- 6 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Genehmigung zur Errichtung von Verbrauchermärkten im Bereich des "Sondergebietes Einkaufen" an der Nürnberger Straße
- 7 Errichtung eines Park & Ride- Platzes auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 468/1 Gem. Emskirchen; hier: Beschluss zur Stellung eines Zuwendungsantrages und zur Durchführung der Maßnahme
- 8 Generalsanierung der Grundschulturnhalle durch den Schulverband; hier: Information
- 9 Antrag der CSU-Fraktion vom 08.08.2010 Thema: Bewerbung der Marktgemeinde zum Projekt "Ort schafft Mitte"
- 10 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Wilhelmsdorf; hier: Beteiligung der Nachbargemeinden nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (s. a. MGR v. 17.06.2010 /TOP 4)
- 11 Sonstiges, Wünsche und Anfragen; hier: Information Zustand Bürgerhalle

Protokoll:

Öffentlicher Teil

TOP 0 **Geschäftsordnungsregularien
Vorlage: EMS/2010/815**

Grundlagen:

Das Protokoll der letzten Sitzung wird genehmigt.

Gegen die heutige Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

TOP 1 **Beschluss zur Sanierung und Rekultivierung der Deponie Grieshof
Vorlage: EMS/2010/808**

Grundlagen:

Herr Dipl. Geologe Götz von der Protect Umweltschutz GmbH, Erlangen, stellt den Umfang und Ablauf sowie die zu erwartenden Kosten der Maßnahme dar.

1. Profilierung des Deponiekörpers	17.500 qm	52.500 €
2. Verdichtung des Deponats	20.000 qm	20.000 €
3. Einbau Lehmschicht (2 x 20 cm)	6.000 qm	24.000 €
4. Material u. Einbau Entwäss.schicht	entfällt	00.000 €
5. Sammlung/Ableitung Oberflächenwasser,pauschal Leitungen, Gräben, RRB	I	20.000 €
6. Einbau Rekultivierungsschicht	10.000 qm	35.000 €
7. Bodenverbesserung, Voranbau	10.000 qm	15.000 €
8. Unteransaat	20.000 qm	10.000 €
9. Infrastruktur, Zaun, Unterhaltung Wege	pauschal	12.000 €
10. Baunebenkosten		9.425 €
11. Fremdüberwachung Kontrolle, Abnahme, Dokumente etc.		5.655 €

Es ist von Gesamtkosten in Höhe von 203.580 € netto bzw. 241.260 € brutto auszugehen. Hinzu kommen die Planungskosten.

Als Einbaumaterial soll der Erdabtrag aus der Baustelle des Einzelhandelsprojektes in der Nürnberger Straße dienen.

Hinweise: Der Kostenschätzung liegen keine exakten Flächenangaben bzw. Erdmassenberechnungen zugrunde. Die Fläche des Baufelds wird mit 22.500 qm angenommen. Behördliche Vorgaben zur Entwässerung sind noch nicht abschließend berücksichtigt. Die Kosten für die Planung und Errichtung der Betriebsfläche auf dem Deponieplateau sind nicht berücksichtigt und müssen vom Betreiber getragen werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Rekultivierung der Erddeponie Grieshof

gemäß der Planung der Protect Umweltschutz Gmbh. Das Planungsbüro wird beauftragt, die Maßnahme baldmöglichst auszuschreiben. Weiterhin ist eine Genehmigungsplanung zu erstellen und bei den zuständigen Fachbehörden einzureichen.

Die Rekultivierungsmaßnahme ist im Haushaltsplan vorzusehen. Im Benehmen mit den Gemeindewerken ist eine Vereinbarung über die Höhe der Beteiligung an der Rekultivierungsmaßnahme vorzubereiten,

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2 **Beschlussfassung über den Haushalt 2010
Vorlage: EMS/2010/823**

Grundlagen:
Entwurf des Haushaltes 2010 mit allen Anlagen.

Vorberaten im Finanzausschuss am
- 17.05.2010, TOP 1
- 27.07.2010, TOP 2

Ein einstimmiger Empfehlungsbeschluss des Finanzausschusses vom 27.07.2010 liegt vor.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Haushaltssatzung 2010 sowie den Haushaltsplan 2010 mit allen Anlagen.

Die Hebesätze für die Realsteuern werden nicht verändert.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3 **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Sondergebiet Einkaufen" und 6.
Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes; hier. Behandlung
der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
Vorlage: EMS/2010/810**

Grundlagen:
Die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4

Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.07. – 10.09.2010

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Stadt Neustadt a. d. Aisch

Nachdem die nächste Sitzung des Stadtrates erst am 29.09.2010 stattfindet, wird auf eine erneute Stellungnahme verzichtet.

Gemeindewerke Emskirchen

Durch die als Ausgleichsfläche vorgesehene Fl.Nr. 1025 Gem. Emskirchen verläuft die Hauptwasserleitung. Die Rohrtrasse ist beiderseits der Achse in einer Breite von jeweils 3 Metern von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

N- Ergie Nürnberg

Es bestehen keine weiteren Einwendungen. Auf die Stellungnahme vom 12.05.2010 wird verwiesen.

Fernwasserversorgung Franken

Es bestehen keine Berührungspunkte mit Anlagen der Fernwasserversorgung. Für die Erweiterung des Ortsnetzes im Zuge der Baugebieterschließung wird zur Sicherung einer auch künftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und Dimensionierung empfohlen. falls sich ein höherer Wasserbedarf durch die geplante Bebauung ergibt, wird um rechtzeitige Mitteilung gebeten.

Regierung von Mittelfranken

zur 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes:

Es bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken. Redaktionelle Änderungen bei der Verweisung auf das Landesentwicklungsprogramm (Nummerierungen, Wortlaut) sind vorzunehmen. Betroffen sind der überfachliche Teil A, Teil B II (nachhaltige gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen), Teil B V (nachhaltige techn. Infrastruktur) und Teil VI (nachhaltige Siedlungsentwicklung). Bei den Vorgaben des Regionalplans ist das Ziel zum Ausbau der Entwicklungsachse zu streichen. Einschlägig sind dagegen die Ziele zur gewerblichen Wirtschaft: bedarfsgerechte Warenversorgung, Warensortimente für Kleinzentren, Begrenzung Einzelhandelsgroßprojekte ab Unterzentren

Bei der Sonderbaufläche im Planentwurf ist die Zweckbestimmung „Einkaufen“ zu ergänzen.

zum Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes:

Die bauliche Trennung der einzelnen Einheiten wurde inzwischen verbessert, so dass nun nicht mehr von einer Funktionseinheit auszugehen ist. Lediglich die Poststelle erfüllt nicht die Merkmale einer baulichen Selbständigkeit sondern muss als Einheit mit der Bäckereiverkaufsstelle und dem Cafe angehen werden. nach wie vor handelt es sich um ein unzulässiges Einkaufszentrum, da fünf aus Kundensicht zusammengehörende Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsbetriebe räumlich – funktional als Einheit erscheinen.

Emskirchenverfügt jedoch über einen für das Sortiment Lebensmittel einschlägigen Nahbereich von 8.734 Einwohnern. Vier Einheiten sind daher noch zulässig, wenn man auf die Apotheke oder eine andere Ladeneinheit verzichtet.

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

Regionaler Planungsverband

Das geplante Vorhaben ist im Grundsatz für die Versorgungsqualität von Emskirchen gerade noch akzeptabel. Die raumverträgliche Größenordnung ist derzeit nicht gegeben, da ein Einkaufszentrum entstehen könnte. Aus regionalplanerischer Sicht ist eine adäquate Einkaufsmöglichkeit für Emskirchen wichtig. Der Flächennutzungsplan eröffnet diese Möglichkeit. Es werden daher gegen den Flächennutzungsplan keine Einwendungen erhoben. gegen den bebauungsplan können regionalplanerische Einwendungen zurückgestellt werden, wenn die Forderungen der landesplanerischen Stellungnahme erfüllt sind, die eine raumverträgliche Größe gewährleisten sollen. Nur dann ist eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung gegeben.

Bund Naturschutz in Bayern e. V.

Die Dachneigungen und die Dachausrichtung sollen auf die spätere Errichtung von Solaranlagen abgestimmt werden.

Deutsche Telekom

keine weiteren Anregungen oder Bedenken

Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim

I. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit den Vorentwürfen besteht Einverständnis.

II. Vorhabensbezogener Bebauungsplanes Nr. 30 "Sondergebiet Einkaufen"

1. Bau- u. Planungsrecht, Immissionsschutz

Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung und Art der Nutzung (konkret) darzustellen und festzusetzen. Anders als in den festgesetzten allgemeinen Baugebieten nach den §§ 2 – 9 BauNVO hängt von der Bestimmtheit der jeweiligen Festsetzungen die Zulässigkeit oder ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit des Vorhabens ab. Darüber hinaus kann infolge fehlender Bestimmtheit die Festsetzung eines SO-Gebietes selbst bereits unwirksam sein. Wie bereits in der Stellungnahme vom 20.05.2010 ausgeführt, lassen die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gegenwärtig keinen Spielraum für die geplanten, ergänzenden Nutzungen wie Bäcker, Café, Post und Apotheke. Es ist daher erforderlich diese Nutzungen ausdrücklich in den textlichen Festsetzungen (Nr. 1.1) zu erfassen.

Dies gilt umso mehr, als die Abgrenzung zu einem Einkaufszentrum i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO gegeben sein muss :

Bei dem Vorhaben handelt es sich (noch) nicht um ein Einkaufszentrum i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO.

In Übereinstimmung mit dem allgemeinen Sprachgebrauch nimmt das Bundes-

verwaltungsgericht ein Einkaufszentrum im Rechtssinn dann an, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben - vorliegt, die entweder einheitlich geplant ist oder sich doch in anderer Weise als „gewachsen“ darstellt. Entscheidend sind also eine enge räumliche Konzentration sowie ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe zu einem geplanten und aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt .

Die räumliche Konzentration an Einzelhandelsbetrieben liegt vor, Unmittelbar nebeneinander sollen fünf Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelvollsortimenter, Discounter, Getränkemarkt , Bäckereifiliale und Apotheke) sowie ein Dienstleistungsbetrieb (Post) untergebracht werden. Dabei besteht nach der Zahl der Betriebe, insbesondere aber auch nach der jeweiligen Nutzfläche ein deutliches Übergewicht der Einzelhandelsbetriebe. Weiterhin bildet das streitgegenständliche Bauvorhaben einen einheitlich geplanten, finanzierten und zu bauenden Gebäudekomplex und entspricht insofern nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sogar dem Regelfall eines Einkaufszentrums. Abgesehen davon, ist auf Grund des von allen Betrieben gemeinsam genutzten und im Vorfeld der Anlage gelegenen Parkplatzes mit 135 Stellplätzen sowie einer einzigen, gemeinsam genutzten Zufahrt von der Nürnberger Straße nach außen hin mehr als nur ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation vorhanden. Das geplante Bauvorhaben enthebt die Kunden der Notwendigkeit, nacheinander verschiedene Betriebe anzufahren und dabei jeweils gesonderte Anfahrtswege in Kauf zu nehmen. Vielmehr wird die Möglichkeit geschaffen, an einem Ort - ohne hierfür das Auto zu bewegen - eine Reihe verschiedenartiger Besorgungen zu erledigen. Aus Sicht der Kunden stellt sich das Bauvorhaben als ein nach außen klar abgegrenzter, in seiner Ausdehnung exakt definierter Einkaufs- und Dienstleistungsbereich dar, dessen Anziehungskraft gerade auf dieser Kompaktheit beruht. Allerdings bieten vier von fünf Einzelhandelsbetriebe nur „food“ an. Für ein Einkaufszentrum typische Fachmärkte wie Textil-, Schuh-, Drogeriefachmärkte oder weitere Dienstleistungsbetriebe (z.B. Friseur, Schuhmacher ...), die ein breites Spektrum der Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs abdecken („warenhausähnliches Warenangebot“) fehlen. Im Übrigen besteht nur eine gelockerte räumliche Verbindung zwischen den Märkten. Gemeinsam genutzte Innenräume bzw. Verbindungsgänge, die den gegenseitigen Bezug der Märkte verstärken würden, fehlen.

Somit liegt noch kein Einkaufszentrum vor.

Wasserrecht-, Bodenschutz- u. Abfallrecht

Detaillierte Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung fehlen. Diese sind im Bauantrag darzulegen. Ggf. ist gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Untere Naturschutzbehörde

Mit der Bebauungs- und Flächennutzungsplanung besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah umzusetzen.

Stadt Langenzenn

keine Einwendungen

Markt Markt Erlbach

keine Einwendungen; es wird darauf hingewiesen, dass als Rechtsgrundlage für die gestalterischen Festsetzungen noch auf Art. 81 BayBO (Erlass von örtlichen Bauvorschriften) Bezug genommen werden soll

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen und beschließt im Rahmen der Abwägung wie folgt:

Gemeindewerke

Der Verlauf der Rohrleitung wird in die Planung übernommen.

Fernwasserversorgung Franken

Aufgrund des relativ geringen Wasserverbrauchs durch das Vorhaben wird eine hydraulische Berechnung nicht für notwendig erachtet.

Regierung von Mittelfranken

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die redaktionellen Änderungen werden übernommen. Die Zweckbestimmung „Einkaufen“ wird im Plan ergänzt.

Bebauungsplan

Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim liegt noch kein Einkaufszentrum i. S. d. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO vor.

Damit ist auch eine Apotheke zulässig, da ansonsten nur Waren im „Foodbereich“ angeboten werden und ansonsten typische Fachmärkte für ein Einkaufszentrum fehlen. Zudem besteht nur eine gelockerte räumliche Verbindung zwischen den Märkten; gemeinsame Innenräume und Verbindungsgänge fehlen gänzlich.

Regionaler Planungsverband

Bebauungsplan

Eine raumverträgliche Größe ist gemäß der Stellungnahme der Landesplanung gegeben; ein Einkaufszentrum im Sinne der Baunutzungsverordnung liegt nicht vor. Auf die Stellungnahme des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim wird verwiesen.

Bund Naturschutz in Bayern e. V.

Die Nutzung der großen Dachflächen für Solaranlagen ist sinnvoll und auch bei der jetzigen Planung bereits möglich.

Eine Planung zur Optimierung dieser Flächen kann dem Investor jedoch seitens der Gemeinde bei einem Vorhabens- und Erschließungsplan nicht verpflichtend

vorgegeben werden.

Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim

Bebauungsplan

Den Ausführungen zum Bau- und Planungsrecht wird beigetreten.
Bezüglich des Wasserrechts sollen im Bauantrag noch die detaillierten Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung aufgenommen werden.
Die zeitnahe Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen (Untere Naturschutzbehörde) ist im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Markt Markt Erlbach

Der Hinweis auf Art. 81 BayBO wird übernommen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 4 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Sondergebiet Einkaufen" und 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes; hier: Behandlung der während der öff. Auslegung der Planentwürfe eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Vorlage: EMS/2010/811

Grundlagen:

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) der Planung im Rathaus Emskirchen erfolgte in der Zeit vom 12.07. – 13.08.2010.
Stellungnahmen sind während der Auslegungsfrist nicht eingegangen.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung

TOP 5 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Sondergebiet Einkaufen" und 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes; hier: Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Vorlage: EMS/2010/812

Grundlagen:

Es ist ein Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 30 sowie ein Feststellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu fassen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Einkaufen“ in der Fassung vom September 2010 und Begründung vom September 2010 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Weiterhin beschließt der Marktgemeinderat die 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der Fassung vom September 2010 und Erläuterungsbericht vom September 2010.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 6 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Genehmigung zur Errichtung von
Verbrauchermärkten im Bereich des "Sondergebietes Einkaufen" an der
Nürnberger Straße
Vorlage: EMS/2010/813**

Grundlagen:

Die Zwingel GmbH & Co. KG, 91085 Weisendorf beantragt die Errichtung von Einkaufsmärkten auf den Grundstücken Fl.Nrn. 908 (t), 909,910/2, 912/1, 913/2 (t), 916 – 921, 1244 (t), 2/7 (t) und 1026 (t) Gemarkung Emskirchen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Einkaufen“.

Der Eingabeplan entspricht den Festsetzungen der beiden Bauleitpläne. Da es sich um ein Sonderbauvorhaben handelt, ist eine Baugenehmigung erforderlich.

Der Bebauungsplan und die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes haben das Stadium der Planreife i. S. d. § 33 BauGB erreicht.

Damit kann das Vorhaben genehmigt werden, wenn der Vorhabenträger die Festsetzungen des Bebauungsplanes für sich und etwaige Rechtsnachfolger anerkennt und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben hat eine Gesamtfläche von 4.430,23 qm.

Supermarkt

VK 1.200 qm

Nebenflächen:

EG: Windfang, Lager, Kühlräume, Umkleide, WC, Personalraum, EDV, Flure, Multifunktionsraum mit zusammen 640,85 qm

OG: Abstellraum, Elektro, Lüftung, Kühlung mit zusammen 231,69 qm

Getränkemarkt

VK 655,62 qm

Nebenflächen: Leergutannahme, Band, Lager, Personalraum, WC mit zusammen 212,52 qm

Bäckerei

VK 114,84 qm

Außensitzplätze 34,89 qm, Backshop 17,55 qm, WCs 23,97 qm

Apotheke

Offizin (Arbeits- u. Verkaufsraum), Beratung, Vorrat, Lager, Büro, Personal, Labor, Nachtdienst, WCs mit zusammen 167,34 qm

Post

Fläche gesamt 35,79 qm

Discounter

VK 799,85 qm

Nebenflächen: Rampe, Anlieferung, Backvorbereitung, Technik, Flur, Personal, WCs Aktenraum/ Büro, Lager mit zusammen 327,99 qm

Der gesamte umbaute Raum der Einkaufsmärkte hat 29.425,52 cbm.

Mit dem Landratsamt wurde die Planung vorabgestimmt. In Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken müssen noch folgende Änderungen erfolgen:

Der Windfang ist der VK des Supermarktes zuzuordnen, die bereits dadurch die max. Größe von 1.200 qm überschritten werden.

Die Postfiliale ist mangels Sozialräumen und baulicher Trennung ebenfalls der Verkaufsfläche des Supermarktes hinzuzurechnen. Hierzu wird die Empfehlung der Regierung bekräftigt, diese baulich eher in die Bäckerei mit Cafe einzugliedern.

Die Bäckerei mit Cafe ist in der vorgelegten Fassung selbst nicht eigenständig, da baulich keine Trennung zum Supermarkt besteht. Somit wäre auch die Bäckerei mit Cafe dem Supermarkt zuzuordnen.

Die geplanten direkten Verbindungen zwischen Apotheke, Supermarkt und Getränkemarkt sind zu schließen.

Um die geforderte Eigenständigkeit zu erreichen, werden vom Ingenieurbüro deshalb noch Abtrennungen in Form von Rolltoren und speziellen Trennvorhängen in die Planung eingearbeitet. Zugunsten des Windfangs wird die VK entsprechend um 30 qm durch eine Wandverschiebung zum Lager verkleinert.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Antrag auf Genehmigung zur Errichtung von Einkaufsmärkten gem. §§ 33 Abs. 1 und 36 BauGB unter der Bedingung zu, dass die landesplanerischen Vorgaben des Landratsamtes im Antrag noch berücksichtigt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, zu einem noch einzureichenden, entsprechenden Tekturantrag die gemeindliche Zustimmung zu erteilen.

Mit den Gemeindewerken Emskirchen ist eine Vereinbarung für die zum Betrieb des Vorhabens erforderlichen Anpassungs- und Erweiterungsmaßnahmen der öffentlichen Erschließung bezüglich Wasser und Abwasser gemäß § 5 Abs. 1 und 2 des Durchführungsvertrages zu schließen.

Hinweis: Die Entwässerungsplanung für das Oberflächenwasser bzw. der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis sowie das Brandschutzkonzept und der Standsicherheitsnachweis werden vom Vorhabenträger im Rahmen des Tekturantrages nachgereicht.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 7 Errichtung eines Park & Ride- Platzes auf dem gemeindlichen Grundstück
Fl.Nr. 468/1 Gem. Emskirchen; hier. Beschluss zur Stellung eines Zuwendungsantrages und zur Durchführung der Maßnahme
Vorlage: EMS/2010/807**

Grundlagen:

Am 16.04.2010/TOP 4 hat sich der Marktgemeinderat mit der Baumaßnahme befasst.

Es sollen 56 Stellplätze erstellt werden (davon 5 große Behindertenstellplätze mit geschlossenen Fugen). Ansonsten werden Rasengittersteine mit offener Fuge verwendet. Der Gehweg soll eine wassergebundene Decke erhalten. Die Verkehrsflächen werden asphaltiert.

Das vorhandene Nebengebäude wird abgerissen. Das Oberflächenwasser wird zunächst in einem mittig gelegenen Graben gesammelt und dann in den Oberflächenwasserkanal der Straße eingeleitet. Ausgleichsflächen in Form von Hecken und Grünflächen sind rings um den Platz vorgesehen. An Bäumen sind Vogelbeere und Spitzahorn geplant.

Die Stellplatzbreite von 2,50 m entspricht den Empfehlungen der Richtlinien für die Anlage von Parkplätzen. Eine Verlängerung der Zufahrten auf 6,00 m bis 6,50 m ist wegen des Platzverbrauchs nicht sinnvoll.

Der Marktgemeinderat hat zunächst beabsichtigt, die Maßnahme in 2 Bauabschnitte aufzuteilen.

Bezüglich der Prüfung eines möglichen Zuschusses für die geplante Anlage wurde inzwischen jedoch eine Bedarfsprognose des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg GmbH (VGN) eingeholt. Für den Bahnhof Emskirchen errechnet sich lt. VGN ein Bedarf von ca. 180 Stellplätzen. Es besteht somit ein Erweiterungsbedarf um 50 Plätze. Somit deckt die gemeindliche Planung diesen Mehrbedarf und beinhaltet eine angemessene Kapazitätserweiterung. Die Planung wird daher vom VGN begrüßt.

Im Rahmen zur Verfügung stehender Haushaltsmittel kann der Markt eine GVFG-Förderung erhalten, die derzeit bei 50 Prozent liegt und eine Förderung nach dem BayÖPNVG von 5 Prozent.

Es ist daher sinnvoll, die Gesamtmaßnahme auszuführen.

Die aktuellen Kostenschätzungen des IB Eichler betragen:

Baukosten	145.000 €
Nebenkosten (12 %)	17.460 €
Grünordnung	7.500 €
Beleuchtung	<u>12.500 €</u>
	182.460 €

Weiterhin wird empfohlen, für eine künftige Errichtung von Stromzapfsäulen im Zuge der Baumaßnahme die entsprechenden Leitungen bzw. Leerrohre und An-

schlüsse zu verlegen (ca. 10.000 €).

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, Zuwendungsanträge nach dem GVFG und dem BayÖPNVG bei der Regierung von Mittelfranken zu stellen.
Die gesamte Maßnahme wird entsprechend der vorliegenden Planung des Ing. Büros Eichler vom März 2010 durchgeführt, wenn Zuwendungen bewilligt werden.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 8 **Generalsanierung der Grundschulturnhalle durch den Schulverband; hier:
Information
Vorlage: EMS/2010/819****

Grundlagen:

Die Schulverbandsversammlung hat am 15.09.2010 beschlossen, die Sanierung der Schulturnhalle gemäß der Planung des Architekten Dürler vom 15.07.2010 in den Haushaltsjahren 2011/2012 auszuführen und einen entsprechenden Zuwendungsantrag bei der Regierung von Mittelfranken zu stellen.

Die aktuellen geschätzten Gesamtkosten betragen 872.406 € incl. Nebenkosten und Honorare.

Die Sanierung umfasst den Dachbereich, die Außenwände und Fenster, die Hallenbeheizung sowie die Sanitär und Elektroinstallationen.

Bezüglich der Ausführung der Photovoltaikanlage (ca. 161.000 €) wird noch gesondert entschieden werden.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung

**TOP 9 **Antrag der CSU-Fraktion vom 08.08.2010 Thema: Bewerbung der Markt-
gemeinde zum Projekt "Ort schafft Mitte"
Vorlage: EMS/2010/822****

Grundlagen:

Die CSU- Gemeinderatsfraktion hat beantragt, eine Bewerbung des Marktes Emskirchen bis zum Stichtag 20.09.2010 zum Projekt „Ort- schafft - Mitte“ im Rahmen der Bayer. Städtebauförderung einzureichen.

Der Regierung von Mittelfranken wurden daher zwei Konzepte unter dem Titel „Reaktivierung und Neuausrichtung des Marktkerns“ vorgeschlagen:

1. Umplanung und Neuanlegung des Bereichs Anwesens Marktplatz 10 und an der Aurach 6 zur Erzielung einer Gebäudesanierung, einer Fläche für Außengastronomie, Anliegerstellplätze und eines Durchgangs zum Sparkassenplatz

2. Bereich unter 1. sowie Umgestaltung des Pavillonparkplatzes für einen Wochenmarkt, Neugestaltung des Bereichs Herkulesbrunnen mit neuer Bushaltestelle und Anbindung der am Wiesenweg vorgesehenen Parkplätze

Die Maßnahmen werden von der Regierung städtebaulich befürwortet; jedoch fallen diese unter die allgemeine Städtebauförderung. Im Projekt „Ort - schafft - Mitte“ sollen jedoch neue bisher noch nicht übliche, modellartige Vorgehensweisen unter Einbindung eines Teils der Bürger und von Immobilienfirmen und Sponsoren entwickelt werden. Insgesamt werden für Mittelfranken zwei derartige Projekte gefördert.

Ein derartiges Projekt ist für die beabsichtigten Maßnahmen im Marktkern Emskirchen nicht sinnvoll. In Frage käme daher eher das Bund- Länder- Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ im Rahmen der Kommunalen Allianz.

Derzeit wird mit der Regierung der Einstieg in dieses Programm geprüft. Das Programm beinhaltet die Vorbereitung und Durchführung von Investitionen zur Erhaltung und Entwicklung der gemeindlichen Infrastruktur.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung

**TOP 10 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde
Wilhelmsdorf; hier. Beteiligung der Nachbargemeinden nach §§ 2 Abs. 2
und 4 Abs. 2 BauGB (s. a. MGR v. 17.06.2010 /TOP 4)
Vorlage: EMS/2010/825**

Grundlagen:

Im Rahmen der Einholung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden hat sich der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 17.06.2010/TOP 4 mit der 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Wilhelmsdorf befasst.

Der Standort befindet sich im Wald zwischen Oberalbach, Hohholz, Tanzenhaid und Oberreichenbach nördlich der Kreisstraße NEA 11.

Der Standort grenzt direkt an den Markt Emskirchen bei Hohholz und Tanzenhaid an.

Vorgesehen sind 2 Anlagen (Bürgerwindräder) mit einer Nabenhöhe von 125 m und einem Rotordurchmesser von 90 m. Die Sonderbaufläche umfasst 9,7 ha.

Der Marktgemeinderat hat gegen die Ausweisung keine Einwendungen erhoben, wobei Detailfragen zur Erschließung des Gebietes dem Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben sollen.

Die Gemeinde Wilhelmsdorf hat nunmehr über den aktuellen Stand der Planung nach Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen informiert und die Möglichkeit zu einer weiteren Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Die Gemeinde Oberreichenbach hat in ihrer Stellungnahme eine massive Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die den Zielen der Regionalplanung widerspricht, geltend gemacht.

Diese Einwendung hat keine Aussicht auf Erfolg, da eine Standortfestlegung auch über den Flächennutzungsplan erfolgen kann; zudem hat die Gemeinde Wilhelmsdorf die Anpassung des Regionalplans beantragt.

Nach den Ausschlusskriterien des Regionalplans ist zu Siedlungsflächen (Wohn-

bau) ein Mindestabstand von 800 m einzuhalten.
Die Mindestabstände der Sonderfläche im Flächennutzungs- und Landschaftsplanentwurf zu Hohholz betragen 860 m und zu Tanzenhaid 720 m.

Die konkreten Standorte stehen inzwischen jedoch schon fest:

Die Abstände betragen zu

WEA 1: Tanzenhaid 870 m; Hohholz 1.420 m;

WEA 2: Tanzenhaid 990 m; Hohholz 1.100 m;

Die Gesamtbeschallung wird nach dem Gutachten des TÜV Süd bei Tanzenhaid 37,8 db(A) und bei Hohholz 35,3 db (A) betragen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis von der aktuellen Planung.

Bei Einhaltung der vorgesehenen Abstände der Standorte zu Hohholz (mind. 1.100 m) und zu Tanzenhaid (mind. 870 m) werden keine Einwendungen erhoben.

Auswirkungen durch die von den Anlagen ausgehenden Emissionen insbesondere durch Lärm und Schattenwurf müssen die vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte einhalten.

Der Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des dortigen Waldes soll durch geeignete Maßnahmen (landschaftspflegerischer Begleitplan) kompensiert werden.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	5
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 11 Sonstiges, Wünsche und Anfragen; hier: Information Zustand Bürgerhalle
Vorlage: EMS/2010/816**

Grundlagen:

Marktgemeinderat Herr Rauscher informiert das Gremium, dass die Dachsanierung der Bürgerhalle nicht länger aufschiebbar ist, da es bereits im Sommer durch das Dach in die Halle durchgeregnet hat (Bühne, Halle und Eingangsbereich).

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Information zur Kenntnis.

Eine Abstimmung ist nicht erfolgt.

Den Vorsitz führte Harald Kempe.

Emskirchen, 09.11.2010

Unterschrift Vorsitzender:

Unterschrift Schriftführer:

Harald Kempe

Manuela Müller