

## **Niederschrift**

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

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, den 01.02.2011
<b>Sitzungsbeginn:</b>	16:00 Uhr
<b>Ende öffentliche Sitzung</b>	17:15 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	18:00 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Rathaus Emskirchen, Sitzungssaal

#### **Anwesend sind:**

##### **Ausschussvorsitzender**

Herr Harald Kempe

##### **Ausschussmitglied**

Frau Barbara Hieronymus

Herr Friedrich Schäfer

Herr Siegfried Schönleben

Frau Hildegard Schuhmann-Knöß

Frau Sabine Sielka

Herr Dietmar Spitzer

#### **Entschuldigt fehlen:**

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

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

- 1 Ortseinsichten; hier: Parksituation im Bereich des Ziegelhüttenweges
- 2 Erste Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes „Eckenberger Weg“ in Borbath; hier: abschließende Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planung (s. Sitzung vom 07.12.2010/ TOP 4)
- 3 Erste Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes „Eckenberger Weg“ in Borbath; hier: Satzungsbeschluss
- 4 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelcarport auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 393 Gem. Emskirchen (Sudetenstraße/ westl. Hs.Nr. 36)
- 5 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Voranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 4 Gem. Pirkach
- 6 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Voranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 81/2 Gem. Dürrnbuch
- 7 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem bestehenden Garagengebäude auf Fl.Nr. 53 Gem. Hohholz (Ziegelhütte)
- 8 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Tektur zur Errichtung eines Einzelhandelsprojektes durch die Zwingel GmbH an der Nürnberger Straße
- 9 Sonstiges, Wünsche und Anfragen
- 10 Beteiligung des Marktes Emskirchen nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Am Breiten Rain“ der Marktgemeinde Markt Erlbach

**Protokoll:**

**Öffentlicher Teil**

**TOP 1 Ortseinsichten; hier: Parksituation im Bereich des Ziegelhüttenweges  
Vorlage: EMS/2011/987**

---

**Grundlagen:**

Marktgemeinderätin Schuhmann -Knöß weist auf die Parksituation im Bereich des Mietshauses Ziegelhüttenweg 25 hin. Die zum Anwesen gehörenden Stellplätze reichen bei weitem für die Mieter nicht aus. Da zudem auch Fahrzeuge mit roten Kennzeichen von einem dort wohnenden Kfz- Händler ständig abgestellt werden, kommt es besonders bei Schneehalden zu erheblichen Verkehrsbehinderungen. Sie schlägt vor, anlässlich einer Ortseinsicht zu prüfen, ob auf der gegenüberliegenden, gemeindlichen Freifläche Stellplätze angelegt werden können.

**Beschluss:**

Seitens der Verwaltung ist zu prüfen, ob durch die Verrohrung und Aufschotterung auf einer Länge von ca. 20 m ein Parkstreifen vor dem Federballplatz angelegt werden kann bzw. welche Kosten entstehen würden.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 2 Erste Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes „Eckenberger Weg“  
in Borbath;  
hier: abschließende Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im  
Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planung (s. Sitzung vom  
07.12.2010/ TOP 4)  
Vorlage: EMS/2011/975**

---

**Grundlagen:**

Das Amt für Landwirtschaft hatte in seiner Stellungnahme ausgeführt, dass die Betriebe Werner Schönleben und Alfred Röschlein durch die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes in ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden können.

Der Betrieb Schönleben plant auf Fl.Nr. 351 einen Rinderstall, der mindestens 120 m entfernt vom geplanten Wohnhaus erstellt werden müsste. Dadurch wäre die Nutzung der Fl.Nr. 351 stark eingeschränkt.

Der Betrieb Röschlein, der seine landwirtschaftlichen Flächen verpachtet hat, beabsichtigt auf Fl.Nr. 355 ca. 50 Kamerunschafe zu halten und einen entsprechenden Stall zu errichten.

Das Landratsamt führte in seiner Stellungnahme aus, dass die Realisierung eines Rinderstalles auf Fl.Nr. 351 immer noch unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Abstände möglich sein wird.

W. Schönleben hat den gewünschten Standort des vorgesehenen Stalles auf Fl.Nr. 351 dargestellt. Er geht von 80 GV aus.

Der Standort ist ca. 100 m vom geplanten Wohnhaus entfernt. Das Landratsamt teilte hierzu jetzt mit, dass selbst bei einer GV 100 und einem Stallbauwerk in niedriger Qualitätsstufe ein Abstand von ca. 80 m ausreichen wird.

Die geplante Schafhaltung von A. Röschlein muss bereits auf das jetzige Wohnbaugebiet Rücksicht nehmen. Das geplante Wohnhaus rückt nicht näher an die vorgesehene Weidefläche heran, so dass durch die Änderung keine Verschlechterung für die Planungen von A. Röschlein entsteht.

**Beschluss:**

Die Einwendungen der Betriebe W. Schönleben und A. Röschlein sowie die Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft vom 22.11.2010, vorbehandelt in der Sitzung vom 07.12.2010, werden nochmals zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass die befürchteten neuen Beeinträchtigungen durch die Erweiterung des Wohnbaugebietes für die betrieblichen Entwicklungen nicht entstehen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 3 Erste Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes „Eckenberger Weg“ in Borbath;  
hier: Satzungsbeschluss  
Vorlage: EMS/2011/976**

---

Grundlagen:

Es ist ein Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zu fassen.

**Beschluss:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt den Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eckenberger Weg“ in der Fassung vom Dezember 2010 mit Begründung in der Fassung vom Dezember 2010 als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 4**    **Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelcarport auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 393 Gem. Emskirchen (Sudetenstraße/ westl. Hs.Nr. 36)  
Vorlage: EMS/2011/977**

---

**Grundlagen:**

Bertram und Kathrin Holzer, Gartenweg 2, Seukendorf stellen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelcarport oder Einzelgarage mit Carport.

Der Standort ist westlich im Anschluss an das bestehende Wohnhaus der Eltern von Frau Holzer in der Sudetenstraße 36 vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und entspricht dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan (WA).

Die Kanal- und Wasserleitungen verlaufen vor dem Grundstück.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Antrag auf Vorbescheid wird gem. §§ 34 und 36 BauGB erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 5**    **Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Voranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 4 Gem. Pirkach  
Vorlage: EMS/2011/978**

---

**Grundlagen:**

Karl Ziegler, Pirkach 3, Emskirchen beabsichtigt, auf einer Teilfläche des landwirtschaftlichen Betriebsgrundstückes Fl. Nr. 4 die Errichtung eines Zweifamilienhauses (u.a. für Betriebsinhaber) mit einer zu schaffenden eigenen, 4 m breiten Zufahrt.

Das Vorhaben liegt im Innenbereich. Der Kanalanschluss ist in der Ortsstraße möglich.

Der Schweinestall auf Fl. Nr. 6 (Nachbargrundstück) wird nicht mehr betrieben

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt. Die Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wird letztlich vom Landratsamt getroffen, das auch die immissionsschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen hat.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 6 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Voranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 81/2 Gem. Dürrnbuch  
Vorlage: EMS/2011/979**

---

**Grundlagen:**

Michael Salomon, Dürrnbuch 22 ½, Emskirchen beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche des elterlichen Grundstückes Fl. Nr. 81/2 Gem. Dürrnbuch.

Kanal- und Wasserleitungen sind in der Ortsstraße vorhanden. Landwirtschaftliche Immissionen bestehen weder auf dem Baugrundstück noch bei den angrenzenden Grundstücken.

Das Vorhaben liegt im Innenbereich.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt. Die Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wird letztlich vom Landratsamt getroffen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 7 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem bestehenden Garagengebäude auf Fl.Nr. 53 Gem. Hohholz (Ziegelhütte)  
Vorlage: EMS/2011/980**

---

**Grundlagen:**

Frau Elisabeth Kühnl, Ziegelhütte 13, Emskirchen stellt Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des östlichen Teils der bestehenden Dreifachgarage in Holzferriqbauweise. Die Grenzgarage soll im Untergeschoss komplett erhalten und im Obergeschoss das Dach zur Nachbargarage bestehen bleiben. Zum Nachbargrundstück hält die Aufstockung einen ausreichenden Abstand von 3,4 m (erforderlich 3,11 m) ein. Allerdings ist ein Technikraum (Luft-, Wasser- Wärmepumpe) innerhalb der Abstandsflächen im Obergeschoss vorgesehen.

Die Aufstockung außerhalb der Garagen wird auf Stützen gestellt. Die Aufstockung mit Flachdach ist ca. 80 cm höher als das bestehende Garagendach.

Die notwendige Erschließung (Kanal/Wasser) für das Bauvorhaben ist im Ziegelhüttenweg vorhanden.

Das Vorhaben liegt gerade noch im Innenbereich. Der vorgesehene Standort ist

im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als WA dargestellt.  
Der Kanalsammler verläuft durch das Grundstück in einem Abstand von ca. 7 m zur jetzigen Garage. Die Bauerlaubnis für die Gemeindewerke vom 27.04.200 räumt einen Schutzstreifen in einer Breite von 6 m ein.  
Durch das geplante Bauvorhaben entsteht ein Abstand von ca. 2,5 m von der geplanten Hauswand. Eine Ausnahme unterhalb von 3 m ist von der Leitungsachse aus nicht möglich.

Der Abstand zum Schützenhaus beträgt ca. 200 m. Beim Bauvorhaben darf ein Wert von 55 db (A) tagsüber nicht überschritten werden.  
Allerdings liegt das gegenüberliegende Wohnanwesen von Frau Kühnl (Ziegelhütte 13) näher zum Schützenhaus. Es gelten dort die gleichen Lärmrichtwerte. Es ist daher aus Sicht der Gemeinde evtl. möglich, auf ein Schallschutzgutachten bezüglich des Schützenlärms zu verzichten. Die Prüfung der Immissionsbelastung ist jedoch Angelegenheit des Landratsamtes als Genehmigungsbehörde. Ebenfalls vom Landratsamt ist die Zulässigkeit des Technikraums zum Nachbargebäude zu prüfen.

**Beschluss:**

Über das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 35 und 36 BauGB zu dem Antrag auf Vorbescheid kann erst entschieden werden, wenn der notwendige Abstand zur Kanalleitung in Abstimmung mit den Gemeindewerken geklärt ist..

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 8 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Tektur zur Errichtung eines Einzelhandelsprojektes durch die Zwingel GmbH an der Nürnberger Straße  
Vorlage: EMS/2011/992**

---

**Grundlagen:**

Der Tekturantrag zum Bauantrag vom September 2010 ist erforderlich, nachdem auf die Errichtung des geplanten Discounters verzichtet wird. Dadurch rückt die gesamte geplante Bebauung nach Norden in Richtung der Ortschaft hin. Die für den Discounter geplanten Parkplätze südwestlich des Bauvorhabens werden nicht errichtet.

Die Nachbarunterschriften für den Tekturantrag sind nicht vollständig. Eine entsprechende Anpassung des Schallschutzgutachtens wird erforderlich werden, da dieses nicht auf Lärmkontingente sondern auf die tatsächliche Bebauung abstellt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da sich die Verschiebung nach Norden innerhalb des Baufensters bewegt.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zum Tekturantrag vom 01.02.2011 wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 9** Sonstiges, Wünsche und Anfragen  
Vorlage: EMS/2011/988

---

**TOP 10** Beteiligung des Marktes Emskirchen nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Am Breiten Rain“ der Marktge-  
meinde Markt Erlbach  
Vorlage: EMS/2011/981

---

**Grundlagen:**

Der Markt Markt Erlbach weist im südlichen Ortsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altersgerechtes/Betreutes Wohnen“ aus. Ziel ist die Errichtung eines Seniorenheims. Weitere Inhalte der Planung sind eine öffentliche Grünanlage und ein Bereich, in dem ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Weiterhin plant die Gemeinde nördlich der nördlichen Umgehungsstraße (Richtung Bad Windsheim) die Ausweisung von Gewerbeflächen (3,8 ha) in Anbindung an das ca. 200 m entfernte, bestehende Industriegebiet. Es werden Regelungen zur Einzelhandelssteuerung in die Planung aufgenommen, um die zentralen Versorgungsbereiche des Marktes sowie die angrenzenden Gemeinden zu schützen und um die Flächen für produzierende Betriebe freizuhalten.

**Beschluss:**

Gegen die Bauleitplanungen des Marktes Markt Erlbach werden keine Einwendungen erhoben.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Den Vorsitz führte Harald Kempe.

Emskirchen, 08.02.2011

Unterschrift Vorsitzender:

Unterschrift Schriftführer:

Harald Kempe

Hans Lades