

Niederschrift

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

Sitzungstermin: Dienstag, den 03.05.2011
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr mit dem nicht öffentlichen Teil
Ende 17:20 Uhr
nicht öffentliche Sitzung
Sitzungsende: 18:15 Uhr
Ort, Raum: Rathaus Emskirchen, Sitzungssaal

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender

Herr Harald Kempe

Ausschussmitglied

Frau Barbara Hieronymus
Herr Friedrich Schäfer
Herr Siegfried Schönleben
Frau Hildegard Schuhmann-Knöß
Herr Dietmar Spitzer

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Frau Sabine Sielka

Vertreter

Herr Dietrich Eckardt

für Frau Sielka

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bauanträge; Voranfragen; hier: Antrag auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Bergehalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 67 Gem. Eckenberg
- 2 Bauanträge; Voranfragen; hier: Anfrage zur Bebauung des Grundstückes Fl. Nr. 1033 Gem. Emskirchen
- 3 Bauanträge; Voranfragen; Anfrage zur Errichtung einer Garagenzeile (10 Fertiggaragen) auf dem Grundstück Fl.Nr. 436 Gem. Emskirchen (s. a. TOP Ortseinsichten in der Sitzung vom 05.04.2011)
- 4 Bauanträge; Voranfragen; hier: Antrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 184/1 Gem. Eckenberg
- 5 Stillgelegte gemeindliche Deponie auf Fl.Nr. 430 (Waldstraße Emskirchen); hier: Nachbeprobung des Grundwassers
- 6 Information über das durchgeführte Markterkundungs- und Auswahlverfahren nach der Bayer. Breitbandrichtlinie
- 7.1 Sonstiges, Wünsche und Anfragen; hier: Fassadenprogramm Emskirchen Städtebauförderung
Sanierung Heimatmuseum
- 7.2 Sonstiges, Wünsche und Anfragen; hier: Nochmalige öffentl. Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 43 Gewerbegebiet "Am Hutsberg" der Stadt Neustadt a. d. Aisch

Protokoll:

Öffentlicher Teil

TOP 1 **Bauanträge; Voranfragen; hier: Antrag auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Bergehalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 67 Gem. Eckenberg
Vorlage: EMS/2011/082**

Grundlagen:

Karl- Heinz Rühl, Eckenberg 2, Emskirchen beantragt die Errichtung einer landwirtschaftlichen Bergehalle nördlich einer bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Halle.

Die neue Halle soll eine Fläche von 19,6 m x 12 m und eine Giebelhöhe von 7,39 m haben.

Die Fassade wird mit Stahltrapezblech verkleidet. Auf dem Dach werden Faserzement- wellplatten angebracht.

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Seitens der Gemeindewerke wurde mitgeteilt, dass für das Bauvorhaben kein Anschluss an das öffentl. Wasserversorgungsnetz und an das öffentl. Abwasserentsorgungsnetz erforderlich ist.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 04.04.2005 unter Top 1.2 als Auflage gefordert, dass der Wirtschaftsweg auf Fl.Nr. 28/1 und 62 durch den Bauherren von Erdmaterial zu befreien ist und mit einer 5 cm dicken Splittschicht (Körnung 2/8) versehen werden muss (unabhängig von der Wegeunterhaltung durch die Gemeinschaft Eckenberg).

Es handelt sich um ein landwirtschaftlich privilegiertes und notwendiges Außenbereichsvorhaben. Das Vorhaben ist somit zulässig, wenn die im Außenbereich zu wahren öffentlichen Belange (z. B. Natur- Immissionsschutz) nicht beeinträchtigt werden.

Seitens des Landratsamtes (Staatliche Bauverwaltung) wurde vorab mitgeteilt, dass über die Genehmigungsfähigkeit noch keine Aussage getroffen werden kann. Es ist eine Fachstellenbeteiligung durchführen (u.a. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Naturschutz, Immissionsschutz aufgrund der Nähe zu einem Wohnhaus). Zudem erstrecken sich die Abstandsflächen zum Teil auf das Nachbargrundstück. Hier ist zu klären, ob eine Abstandsflächenübernahme erfolgt.

Die vom Landratsamt zu prüfenden Punkte betreffen jedoch nicht die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen.

Der Gemeinde wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß §§ 35 Abs. 1 und 36 BauGB erteilt, soweit durch das Vorhaben nicht öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

Als Auflage wird gefordert, dass die Zufahrt vom Antragsteller für den Zeitraum der Bauphase ausreichend befestigt werden muss.

Bezüglich der Einbindung des Bauvorhabens in die Umgebung wird empfohlen, seitens der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine verbindliche Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen festzulegen.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 2 **Bauanträge; Voranfragen; hier: Anfrage zur Bebauung des Grundstückes
Fl. Nr. 1033 Gem. Emskirchen
Vorlage: EMS/2011/083****

Grundlagen:

Sebastian Lange, Erlanger Straße 14, Emskirchen bittet um Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 1033 Gem. Emskirchen mit einem Wohnhaus. Das nicht privilegierte Vorhaben liegt im Außenbereich und widerspricht den aktuellen, gemeindlichen Ortsentwicklungsplanungen bzw. dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Die zu wahren öffentlichen Belange im Außenbereich werden berührt.

Seitens der Gemeindewerke wird mitgeteilt, dass für das Grundstück ein Anschluss an das Wasserversorgungsnetz theoretisch möglich ist (die Hauptleitung vom Hochbehälter zum Ort läuft vorbei). Allerdings ist für den Fall der kurzzeitigen Außerbetriebnahme des Hochbehälters zu Reinigungszwecken (jährlich ca. 3-4 Tage) eine Versorgung mit Trinkwasser nicht möglich, da der Leitungsdruck vom Sommerranken nicht ausreicht, um diese Höhendifferenz zu überwinden. Ein Anschluss an das Abwassernetz ist generell nicht möglich. Somit ist seitens der Gemeindewerke Emskirchen die Erschließbarkeit des Grundstückes nicht gegeben.

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu dem Außenbereichsvorhaben kann aus Gründen der Ortsplanung und wegen der fehlenden Erschließung nicht in Aussicht gestellt werden.

Hinweis:

Weitere bauliche Maßnahmen über die Bestandserhaltung hinaus sind nicht möglich.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3 Bauanträge; Voranfragen; Anfrage zur Errichtung einer Garagenzeile (10 Fertiggaragen) auf dem Grundstück Fl.Nr. 436 Gem. Emskirchen (s. a. TOP Ortseinsichten in der Sitzung vom 05.04.2011)
Vorlage: EMS/2011/084**

Grundlagen:

Dieter Käbler teilte am 18.04.2011, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks Fl.Nr. 437/2 einer Grenzbebauung mit 10 Fertiggaragen an der nördlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 436 nicht zustimmt. Somit muss er einen Abstand von 3 m zur Grenze einhalten.

Aufgrund dessen kann er an die Gemeinde keine Grundstücksfläche mehr abtreten.

Sein Grundstück würde dadurch zu sehr eingeschränkt werden.

Am 21.04.2011 teilte Dieter Käbler mit, dass inzwischen eine Einigung mit dem Nachbarn insofern vorliegt, als nur ein Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden soll.

Der vorgesehene Garagenstandort liegt im baulichen Innenbereich und im Sanierungsgebiet „Ortskern Emskirchen“. Die Zufahrt muss über das nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete, gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 436/1 erfolgen. Für die neue Nutzung der Fl.Nr. 436 als Garagengrundstück ist daher die Überfahrtsgestattung durch die Gemeinde als Grundstückseigentümer erforderlich. Der Grenzabstand von 1 m zu Fl.Nr. 437/2 ist nicht ausreichend. Aufgrund des Gebäudebestandes ist eine Abstandsflächenregelung nicht möglich. Es wäre somit eine Ausnahmegenehmigung durch das Landratsamt notwendig.

Im Rahmen des seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes ist die Schaffung einer direkten Fußwegverbindung von der Hindenburgstraße aus zum Wiesenweg von großer Bedeutung. Für die Fl.Nr. 436 möchte sich die Gemeinde daher eine Fußwegeoption auf einer Teilfläche neben der angestrebten Garagennutzung des Eigentümers offen lassen.

Beschluss:

Vor einer Entscheidung über das Garagenbauvorhaben wird vorgeschlagen, dass zunächst zwischen der Gemeinde, Dieter Käbler, dem Eigentümer von Fl.Nr. 437/2 und dem Landratsamt die Situation besprochen werden soll.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 4 Bauanträge; Voranfragen; hier: Antrag zur Errichtung eines Wohnhauses
mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 184/1 Gem. Eckenberg
Vorlage: EMS/2011/085**

Grundlagen:

Petra Ernst, Eckenberg 47, Emskirchen beantragt die Errichtung eines Wohnhauses mit Terrassenüberdachung in Glas und einer Doppelgarage auf einer zu bildenden Teilfläche von Fl.Nr. 184/1 mit eigener Zufahrt zur Ortsstraße. Die Teilfläche grenzt nördlich direkt an das Wohngrundstück Fl.Nr. 184/2 an.

Die Dachneigung des geplanten Satteldaches beträgt 40 Grad (Garage Pultdach 6 Grad). Die Firsthöhe des Wohngebäudes (Fläche 11,36 m x 10,99 m) soll 8,88 m betragen. Die Höhe der 8,12 m langen Doppelgarage ist mit 3,10 m beantragt.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nicht privilegiert. Das Vorhaben kann genehmigt werden, wenn die im Außenbereich zu wahren öffentlichen Belange (z. B. Naturschutz, Orts- und Landschaftsbild) sowie das Rücksichtnahmegebot auf die im dortigen Bereich vorhandenen baulichen Nutzungen nicht berührt bzw. beachtet werden.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vor.

Seitens der Gemeindewerke Emskirchen bestehen keine Einwände gegen das Bauvorhaben.

Ein Anschluss an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz ist möglich.

Allerdings ist seitens der Bauherren ein Erschließungs- und Kostenübernahmevertrag mit den Gemeindewerken Emskirchen abzuschließen, da sich das Baugrundstück im Außenbereich befindet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach §§ 35 Abs. 2,3 und 36 BauGB wird erteilt, wenn das Vorhaben gemäß der Prüfung durch das Landratsamt mit den zu wahren öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Abschluss eines Erschließungs- und Kostenübernahmevertrages mit den Gemeindewerken Emskirchen ist erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 5 Stillgelegte gemeindliche Deponie auf Fl.Nr. 430 (Waldstraße Emskirchen);
hier: Nachbeprobung des Grundwassers
Vorlage: EMS/2011/086**

Grundlagen:

Das Landratsamt hat darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Vollzugs des Bodenschutzgesetzes eine Nachbeprobung des Grundwassers bei der ehemaligen gemeindlichen Deponie in der Waldstraße fällig wird. Hierzu ist ein 24- h Pumpversuch zur Beprobung des Grundwassers erforderlich.

Die Einrichtung der Probeentnahmestellen erfolgte 2005 durch das Büro Dr. Eberlein + Eckstein, Ziegelwiesenstraße 3, 91077 Neunkirchen a. Brand.

Das Büro hat für die jetzt erforderliche Wiederholungsmessung ein Angebot in Höhe von 719,95 € brutto abgegeben.

Das Angebot beinhaltet neben der An- und Abfahrt die Grundwasserprobenentnahme, die Analyse und Bewertung gem. § 18 Bodenschutzgesetz auf Temperatur, Leitfähigkeit, ph-Wert, Sauerstoff, halogenisierte Kohlenwasserstoffe, Benzole, aromatisierte Kohlenwasserstoffe, Pflanzenschutzmittel und Barium.

Beschluss:

Zur Durchführung der Wiederholungsmessung wird das Büro Dr. Eberlein + Eckstein, Ziegelwiesenstraße 3, 91077 Neunkirchen a. Brand zum Angebotspreis von 719,95 € beauftragt.

Auf die Einholung eines weiteren Angebotes kann verzichtet werden.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 6 Information über das durchgeführte Markterkundungs- und Auswahlverfahren nach der Bayer. Breitbandrichtlinie
Vorlage: EMS/2011/087**

Grundlagen:

Im Januar 2011 wurde das Ausschreibungsverfahren für den Ausbau des Breitbandnetzes Emskirchen in Abstimmung mit der Regierung von Mfr. eingeleitet. Die Fristen mussten wegen der komplexen topographischen Besonderheiten des Gemeindegebietes von Emskirchen mit seinen zahlreichen Ortsteilen verlängert werden. Es liegen inzwischen verschiedene Angebote vor, ein weiteres wird noch bearbeitet und wird in den nächsten 2 Wochen erwartet. Herr Langer von der Breitbandberatung Mfr. wird Mitte Mai gemeinsam mit der Verwaltung die Angebote sichten und bewerten. In Anbetracht der derzeit gültigen Förderung von 70%, begrenzt auf max. 100.000.-€ muss von einem erheblichen Eigenanteil der Gemeinde ausgegangen werden. Vorhandene Leerrohre, die grundsätzlich im Gemeindegebiet bei Tiefbaumaßnahmen verlegt wurden, werden in die Planung einbezogen. Unabhängig von der Ausschreibung wird im Laufe des Mai von den Lizenznehmern das LTE - Netz (LTE = Nachfolge Technik von UMTS) ausgebaut werden. Inwieweit sich dadurch die Versorgungslage verbessert, oder in einigen Ortsteilen entspannen wird, bleibt abzuwarten.

Durch die angekündigte Abschaltung des bisherigen Versorgers Herzomedia noch in diesem Jahr, werden verschiedene Ortsteile ohne Versorgung sein, was zu erheblichen Problemen für Gewerbetreibende im bisherigen Versorgungsgebiet führen wird.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachstand des Breitbandausbaues zur Kenntnis. Eine Abstimmung ist nicht erfolgt.

TOP 7.1 Sonstiges, Wünsche und Anfragen; hier: Fassadenprogramm Emskirchen Städtebauförderung Sanierung Heimatmuseum Vorlage: EMS/2011/088

Grundlagen:

Bisher sind 2010 und 2011 (Stand 28.04.2011) Kosten in Höhe von 33.728,83 € angefallen. Davon sind 23.976,57 € zuwendungsfähig.

Seitens des Heimatvereins Emskirchen e. V. wurde ein entsprechender Auszahlungsantrag gestellt.

Der aktuell vom Markt zu zahlende Zuschuss ermittelt sich wie folgt:

Zuwendungsfähige Kosten (50 Prozent)	11.988,29 €
Bereits ausbezahlt	5.100,00 €
Noch offen	6.888,29 €
Auszuzahlen lt. Antrag des Heimatvereins	6.000,00 €

Die Auszahlung kann aus dem Haushaltsausgaberest von 2010 erfolgen.

Beschluss:

Dem Auszahlungsantrag des Heimatvereins Emskirchen e. V. vom 15.04.2011 in Höhe von 6.000,00 € wird nach fachlicher Freigabe durch Architekt Franke zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 7.2 Sonstiges, Wünsche und Anfragen; hier: Nochmalige öffentl. Auslegung
des Bebauungsplanes Nr. 43 Gewerbegebiet "Am Hutsberg" der Stadt Neu-
stadt a. d. Aisch
Vorlage: EMS/2011/091**

Grundlagen:

Die Beteiligung der Nachbargemeinden zum Bauleitplanverfahren fand bereits im November/Dezember 2010 statt.

Seitens des Marktes Emskirchen wurden keine Einwendungen erhoben, um die wirtschaftliche und infrastrukturelle Weiterentwicklung der Stadt Neustadt a. d. Aisch zu unterstützen (siehe Beschluss Marktgemeinderat TOP 7 vom 17.06.2010)

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden wurden vom Stadtrat behandelt und die Planung daraufhin teilweise geändert.

Die Stadt Neustadt a. d. Aisch bittet zu dem Bebauungsplanentwurf (Stand März 2011) um Stellungnahme.

Das Plangebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Baugebiete mit den Bezeichnungen Teilfläche 1 (Sondergebiet Solarnutzung), Teilflächen 2 und 3 (Gewerbegebiet GE 2 und Gewerbegebiet GE 3) und Teilfläche 4 (Sondergebiet Tonabbau) gegliedert.

Folgende Nutzungen sind in den Teilflächen 1 bis 4 zulässig bzw. ausgeschlossen:

Teilfläche 1:

Sondergebiet Solarnutzung (SO Solar)

Zulässige Nutzung gem. § 11 Abs. 1 BauNVO: Nutzung eines durch Baugrenze definierten Bereichs für die Errichtung und den Betrieb einer oder mehrerer großflächiger Solaranlagen. In einem nicht von der Baugrenze umschlossenen Bereich werden in der Grünordnung näher bezeichnete Maßnahmen zur Renaturierung festgesetzt.

Teilflächen 2 und 3:

Gewerbegebiet Teilfläche 2 (GE 2) und Gewerbegebiet Teilfläche 3 (GE 3)

Im Gewerbegebiet GE 2 und GE 3 sind gemäß § 8 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Unzulässig sind

1. Vergnügungsstätten,
2. Betriebe und Anlagen, die die gebiets-/ anlagenbezogenen Immissionsschutzfestsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz gemäß den textlichen Festsetzungen 1.2.1 und 1.2.2 nicht erfüllen,
3. Betriebe und Anlagen, für die im Genehmigungsverfahren nicht nachgewiesen werden kann, dass der Zu- und Abfahrtsverkehr über die westliche Anbindung

der Straße Am Hutsberg (Unterführung) zur B470 abgewickelt werden kann. Entsprechende Nachweise / Gutachten sind vorzulegen.

Teilfläche 4:

Sondergebiet Tonabbau (SO Ton)

Zulässige Nutzung gem. § 11 Abs. 1 BauNVO: Nutzung des Teilbereichs der im Regionalplan dargestellten Tonabbaufäche, in dem bisher kein Tonabbau stattgefunden hat. Hier ist prinzipiell Tonabbau möglich, unter Berücksichtigung der Genehmigungspflicht nach dem bayerischen Abgrabungsgesetz. Auflagen, insbesondere zur Rekultivierung bleiben dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Es fanden somit keine eigentlichen Änderungen im BP 43 „Hutsberg“ statt, lediglich Formulierungen wurden geändert, die die Rechtssicherheit erhöhen sollen (vergleichbar mit der Beitrittserklärung im SO Einkaufen in Emskirchen).

Beschluss:

Der Stand der Bauleitplanung vom März 2011 wird zur Kenntnis genommen. Nachdem keine tatsächlichen Änderungen erfolgt sind, wird auf eine weitere Stellungnahme verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

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

Den Vorsitz führte Harald Kempe.

Emskirchen, 17.08.2011

Unterschrift Vorsitzender:

Harald Kempe

Unterschrift Schriftführer:

Brigitte Beck