

Niederschrift

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

Sitzungstermin:	Dienstag, den 07.06.2011
Sitzungsbeginn:	16:00 Uhr
Ende öffentliche Sitzung	16:50 Uhr Uhr
Sitzungsende:	17:15 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus Emskirchen, Sitzungssaal

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender

Herr Harald Kempe

Ausschussmitglied

Frau Barbara Hieronymus
Herr Friedrich Schäfer
Herr Siegfried Schönleben
Frau Sabine Sielka
Herr Dietmar Spitzer

Vertreter

Herr Bernd Rauscher

für Frau Schuhmann-Knöß

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Frau Hildegard Schuhmann-Knöß

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Errichtung von Fertiggaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 436 Gem. Emskirchen (s. a. Sitzung vom 03.05.2011)
- 2 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Teilnutzung des Anwesens Gostenhof 42, Emskirchen als "Hundekindergarten"
- 3 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Neubau einer Lagerhalle mit Ausstellung und Büro auf dem Grundstück Fl.Nr. 36 Gem. Dürrnbuch
- 4 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Vorgesehene Bebauung von Teilflächen des Grundstückes Fl.Nr. 33 Gem. Eckenberg mit zwei Wohnhäusern
- 5 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung einer Teilfläche von Fl.Nr. 90 Gem. Neidhardswinden mit einem Wohnhaus und Garage
- 6 Sonstiges, Wünsche und Anfragen

Protokoll:

Öffentlicher Teil

TOP 1 **Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Errichtung von Fertiggaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 436 Gem. Emskirchen (s. a. Sitzung vom 03.05.2011)
Vorlage: EMS/2011/106**

Grundlagen:

Dieter Käbler, Wiesenweg 6, Emskirchen hat die Errichtung einer Garagenzeile (10 Fertiggaragen) beantragt. Die Einzelgaragen haben eine Fläche von ca. 2,72 m x 6 m.

Die Garagen sollen an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 437/2 errichtet werden.

Abweichend von der ursprünglichen Planung soll nunmehr im Rahmen einer Tektur ein Grenzabstand von 1 m eingehalten werden. Hierzu wurde die Nachbarunterschrift erteilt.

Die in der Sitzung vom 03.05.2011 vorgeschlagene Besprechung mit dem Landratsamt, dem Bauherrn und dem Nachbarn (Fl.Nr. 437/2) fand am 23.05.2011 im Rathaus statt. Das Vorhaben ist demnach grundsätzlich genehmigungsfähig. Für das Innenbereichsvorhaben (Lage im Sanierungsgebiet) kann die Ausnahme von den gesetzlichen Abstandsflächen durch das Landratsamt erteilt werden.

Das Vorhaben ist jedoch zufahrtsmäßig nicht ausreichend erschlossen.

Die Zufahrt zum Bauvorhaben erfolgt über das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 436/1, das nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist und daher die Zufahrt für das Bauvorhaben dinglich im Grundbuch gesichert werden muss.

Der Bauherr verweist auf eine Notarurkunde vom 25.11.1992, wonach er und die Gemeinde anteilig die frühere Fl.Nr. 436 erworben haben (Käbler Fl.Nr. 436 neu und Gemeinde Fl.Nr. 436/1). In dieser Urkunde wird Dieter Käbler als Eigentümer von Fl.Nr. 436 (neu) ein Geh- und Fahrrecht zugestanden. Es wurde in der Urkunde von Dieter Käbler jedoch ausdrücklich auf die dingliche Sicherung dieses Rechtes im Grundbuch verzichtet.

Beschluss:

Zu dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen und die Zustimmung nach der Sanierungssatzung „Ortskern Emskirchen“ erteilt. Die Zufahrt über die Fl. Nr. 436/1 entsprechend der Urkunde Nr. 0461/1992 des Notariats Markt Erlbach ist vom Bauherrn verkehrssicher zu unterhalten und bezüglich des Untergrunds staubfrei zu halten.

Der Bauherr kann die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit beim Grundbuch beantragen.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 2 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Teilnutzung des Anwesens Gostenhof
42, Emskirchen als "Hundekindergarten"
Vorlage: EMS/2011/107**

Grundlagen:

Eva Kathinka Halt, Gostenhof 42, Emskirchen beantragt die Nutzung Ihres Wohnanwesens als „Hundekindergarten“ (Nutzungsänderung). Das Vorhaben liegt in einem Wohngebiet. Die Hunde werden morgens von den Haltern gebracht, tagsüber fachgerecht betreut und abends wieder abgeholt. Es werden nur jeweils fünf Gasthunde zu den beiden Familienhunden aufgenommen. Bauliche Veränderungen am Anwesen selbst erfolgen nicht, es werden auch keine Zwin-ger oder Boxen errichtet. Die Hunde werden zweimal am Tag ausgeführt.

Nachbarunterschriften liegen bis auf die gegenüber der Kreisstraße liegende Fl.Nr. 356/3 vollständig vor.

Die Eigentümer dieses Grundstückes haben sich beim Landratsamt bereits über den Hundelärm beschwert. Aufgrund der Lage direkt gegenüber sei der Lärm besonders stark vernehmbar. Der „Kindergarten“ werde auch an den Wochenenden und Feiertagen betrieben. Zudem befinden sich in der Nachbarschaft ohnehin schon sechs weitere Hunde. Die Wegeraine in Brunn seien bereits jetzt durch Hundehaufen überfrachtet. Es liege letztlich ein störender Gewerbebetrieb vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur gewerblichen Nutzungsänderung be-schränkt auf die Betreuung von fünf Hunden tagsüber wird erteilt. Ab 20.00 Uhr dürfen keine „Kindergartenhunde“ außerhalb der Gebäude gehalten werden. Als Auflagenvorbehalt ist vorzusehen, dass bei begründeten Nachbarbeschwerden ein Lärmgutachten gefordert werden kann.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 3 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Neubau einer Lagerhalle mit Ausstellung
und Büro auf dem Grundstück Fl.Nr. 36 Gem. Dürrnbuch
Vorlage: EMS/2011/108**

Grundlagen:

Am 05.10.2010 wurde eine formlose Voranfrage von Rainer und Sandra Schüh-lein, Dürrnbuch 15 zustimmend behandelt, wonach das auf Fl.Nr. 36 befindliche Gebäude (ehemaliges Schulhaus) abgerissen und eine Lagerhalle für ihren Landmaschinenhandel und Werkstatt errichtet werden soll. Dazu muss auch ein Teil des angrenzenden gemeindlichen Grundstückes Fl.Nr. 48 (Schulwiese) überbaut werden. Auf der 250 qm großen Wiese befindet sich mittig ein Lösch-wasserbehälter. Der Kauf von der Gemeinde muss nach der Vermessung noch beurkundet werden.

Entsprechend dem vorliegenden Bauantrag soll nach dem Abriss des bestehen-

den Gebäudes eine neue Lagerhalle (KG, EG und OG) mit Freilager, Ausstellung und Büro gebaut werden. Die Gebäudefläche beträgt 20 m x 14 m; als Gebäudehöhe (Pulldach DN7 Grad in Trapezblech) sind 4,20 m bis max. 6,70 m über Gelände vorgesehen.

Es handelt sich um ein Innenbereichsvorhaben; die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 34 und 36 BauGB wird erteilt. Die Zufahrt ist durch den Grunderwerb von der Gemeinde gesichert. Beim Bau des Kellergeschosses samt Anfahrtsrampe ist auf die Standsicherheit des Löschwasserbehälters zu achten. Kanal- und Wasserleitung befinden sich in unmittelbarer Nähe des Vorhabens und die Anschlüsse müssen kostenmäßig durch die Bauherren getragen werden. Das Dachwasser sollte zur Versickerung gebracht oder zumindest zwischengespeichert werden.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 4 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier: Vorgesehene Bebauung von Teilflächen des Grundstückes Fl.Nr. 33 Gem. Eckenberg mit zwei Wohnhäusern
Vorlage: EMS/2011/110**

Grundlagen:

Dieter Feder, Graslitzer Straße 1, Emskirchen benötigt die Auskunft über die Bebaubarkeit von 3 Teilflächen des Grundstückes Fl. Nr. 33 Gem. Eckenberg (Eigentümer Fritsche Karl- Heinz, Eckenberg 17). Das Sachbescheidungsinteresse konnte von Herrn Feder nachgewiesen werden.

Die Teilflächen II und III liegen im baulichen Außenbereich.

Teilfläche I: Die bebaute Fläche (Wohn- und Nebengebäude) kann dem Innenbereich zugeordnet werden. Die Erschließung ist über die Ortsstraße vorhanden.

Teilfläche III: Die Baulücke kann dem Innenbereich zugeordnet werden. Die Erschließung ist über die Ortsstraße gewährleistet.

Teilfläche II: Die Fläche liegt eindeutig im Außenbereich. Die Erschließung (Kanal und Wasser) ist nicht vorhanden. Die Anschlussmöglichkeit wäre ca. 80 m entfernt. Die Zufahrt über die gemeindliche Straße 33/1 zur nordöstlichen Grundstücksecke ist nicht ausreichend (nur ca. 2- 2.5 m breit).

Beschluss:

Seitens der Gemeinde wird festgestellt, dass einer Bebauung der Teilfläche III nichts im Wege steht. Etwaige Immissionsprobleme sind vom Landratsamt zu prüfen.

Die Teilfläche II ist nicht erschlossen und liegt im Außenbereich. Es besteht evtl.

eine Immissionsproblematik zum landwirtschaftlichen Grundstück Fl. Nr. 67 (Rühl).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine verbindliche Feststellung zur Bebaubarkeit der Teilflächen II und III nur im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid erfolgen kann.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 5 Bauvoranfragen, Bauanträge; hier. Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung einer Teilfläche von Fl.Nr. 90 Gem. Neidhardswinden mit einem Wohnhaus und Garage
Vorlage: EMS/2011/113**

Grundlagen:

Stefan Eckert, Neidhardswinden 62 stellt Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem nördlichen Teil des Grundstückes Fl. Nr. 90 (Eigentümer Kreiselmeier Anita und Heinz). Östlich grenzt der öffentliche Spielplatz (Fl. Nr. 100) an. Südlich des Vorhabens befinden sich auf Fl. Nr. 92 u. a. Ställe, die derzeit nicht betrieben werden.

Die Erschließung des Innenbereichsvorhabens ist über die Ortsstraße gewährleistet.

Auf die Nachbarbeteiligung wurde im Rahmen des beantragten Vorbescheids verzichtet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß §§ 34 und 36 BauGB erteilt.
Hinweis: Etwaige Immissionsproblematiken durch den Spielplatz und die Ställe auf Fl.Nr. 92 sind vom Landratsamt zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 6 Sonstiges, Wünsche und Anfragen
Vorlage: EMS/2011/111**

Den Vorsitz führte Harald Kempe.

Emskirchen, 17.08.2011

Unterschrift Vorsitzender:

Unterschrift Schriftführer:

Harald Kempe

Hans Lades