



Markt Wachenroth

Landkreis Erlangen-Höchstadt

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

VOM 13.11.2025

Tag und Ort: am 13.11.2025 im Rathaus Wachenroth

Vorsitzender: Reiner Braun, Erster Bürgermeister

Schriftführer: Jürgen Reingruber

Mitglieder:

anwesend: Felix Knorr
Thomas Drescher
Thomas Bauernfeind
Stefan Christel
Jürgen Gumbrecht
Markus Hoffmann
Andreas Pohle
Verena Schernich
Johannes Schmid
Tanja Swarat
Holger Vogel
Konstantin von Witzleben
Horst Wichmann

(ab öS TOP 2.1)

(ab öS TOP 2.1)

entschuldigt abwesend: Annette Wächtler

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayerische Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Der Vorsitzende stellte fest, dass der Gemeinderat somit nach Art. 47 Abs. 2, 3 GO beschlussfähig ist.

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:45 Uhr

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 16.10.2025
- 1.1 Ergebnisse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung nach Wegfall des Geheimhaltungsgrundes
2. Bauangelegenheiten
- 2.1 Anbau eines 2. Wohnhauses an das bestehende Anwesen in Weingartsgreuth, Bvz.-Nr 14/2025
- 2.2 Vorbescheid - Anbau eines Holzlagerschuppens im Rahmen von Dachsanierungsmaßnahmen einer bestehenden landwirtschaftlichen Halle in Unteralfbach, Bvz.-Br. 15/2025
3. Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Buchfeld Nord"
- 3.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung am Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Buchfeld Nord"
- 3.2 Abwägungs- und Billigungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung am Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Buchfeld Nord"
4. Berufung des Wahlleiters und des stellvertretenden Wahlleiters
5. Wahlausschuss
6. Einteilung der Stimmbezirke, Bezeichnung des Briefwahlvorstands, Abstimmungs- und Auszählungsräume
7. Erhöhung Zuschuss Feuerwehrstiefel
8. Verwendung des Gemeindewappens im Logo der Jugendfeuerwehr Wachenroth
9. Vorschläge Sitzungstermine 2026
10. Bekanntgaben und Informationen
- 10.1 Informationen des Ersten Bürgermeisters
- 10.2 Informationen über Sachbehandlungen aus der letzten Sitzung
- 10.3 Anträge und Informationen aus dem Gemeinderat

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 16.10.2025**Sachverhalt:**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates vom 16.10.2025 wurde mit der Einladung zur heutigen Sitzung versandt bzw. im Ratsinformationssystem zur Einsicht bereitgestellt.

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates vom 16.10.2025 wurde bekannt gegeben. Einwände dagegen wurden nicht erhoben. Die Niederschrift wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

12 dafür : 0 dagegen

1.1 Ergebnisse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung nach Wegfall des Geheimhaltungsgrundes

Der Marktgemeinderat stimmt dem Verkauf eines Baugrundstückes zu.

2. Bauangelegenheiten**2.1 Anbau eines 2. Wohnhauses an das bestehende Anwesen in Weingartsgreuth, Bvz.-Nr 14/2025****Sachverhalt:**

Die Antragsteller planen den Anbau eines 2. Wohnhauses an das bestehende auf einem Grundstück in Weingartsgreuth, Bautenverzeichnis-Nr. 14/2025.

Das Vorhaben war bisher unter Bautenverzeichnis-Nr. 07/2025 bzw. unter VVF2025-209 beim Landratsamt registriert.

Beschluss:

Der Markt Wachenroth stimmt den beantragten Abweichung von Art. 6 BayBO hinsichtlich der Abstandsflächen-Tiefe im Norden des Baukörpers, den Befreiungen vom Bebauungsplan „Hirtenwiesen“ hinsichtlich der Überschreitung des Baufensters, der Dachform SD 42°-48°, des 2. Vollgeschosses außerhalb des Dachgeschosses sowie der Ausnahme von § 2 der BauNVO für die Errichtung einer 2. WE im Kleinsiedlungsgebiet „WS“ für den geplanten Anbau eines 2. Wohnhauses an den Bestand des Anwesens [REDACTED], Gemarkung Weingartsgreuth, Bautenverzeichnis-Nr. 14/2025, zu.

13 dafür : 0 dagegen

2.2 Vorbescheid - Anbau eines Holzlagerschuppens im Rahmen von Dachsanierungsmaßnahmen einer bestehenden landwirtschaftlichen Halle in Unteralfbach, Bvz.-Br. 15/2025**Sachverhalt:**

Die Antragstellerin plant, im Zuge der Dachsanierung einer bestehenden landwirtschaftlichen Halle in

Unteralbach einen Holzlagerschuppen anzubauen. Das Vorhaben ist unter Bautenverzeichnis Nr. 15/2025 registriert.

Beschluss:

Der Markt Wachenroth erhebt gegen die geplante Errichtung eines Holzlagerschuppens auf Grundstück [REDACTED], Gemarkung Wachenroth, Bautenverzeichnis-Nr. 15/2025, Az. LRA 6024VOR-2025-52-BauH, keine Einwände. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

14 dafür : 0 dagegen

3. Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Buchfeld Nord"

3.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung am Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Buchfeld Nord"

Sachverhalt:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum 14. Oktober 2024 bis 15. November 2024 statt.

1.1 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum **14. Oktober 2024 bis 15. November 2024**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

Der Markt Wachenroth nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen bezüglich der vorgelegten Planung eingegangen sind.

14 dafür : 0 dagegen

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

NR	Stellungnahme von:	Hinwei-se	Ein-wände	keine Einwän-de	Datum
1	Regierung von Mittelfranken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	14.11.2024
2	Landratsamt Erlangen-Höchstadt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	21.11.2024
3	Planungsverband Region Nürnberg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	11.11.2024
4	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	14.11.2024
5	Staatliches Bauamt Nürnberg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	05.11.2024

6	Die Autobahn GmbH des Bundes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	21.10.2024
7	Bayernwerk Netz GmbH	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	29.10.2024
8	Deutsche Telekom Technik GmbH	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	14.11.2024
9	N-ERGIE Netz GmbH	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	15.10.2024
10	Amt für ländliche Entwicklung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	14.10.2024
11	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	08.11.2024
12	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	23.10.2024
13	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	15.10.2024
14	Kreisbrandrat (Matthias Rocca)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
15	Kreisheimatpfleger (Dr. Manfred Welker)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
16	IHK Mittelfranken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	15.11.2024
17	Handwerkskammer Nürnberg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
18	Bayerischer Bauernverband (Höchstadt-Herzogenaurach)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	08.11.2024
19	Naturpark Steigerwald	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	VG Höchstadt (Nrn. 20-22)				
20	Markt Mühlhausen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	05.11.2024
21	Markt Lonnerstadt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	22.10.2024
22	Markt Vestenbergsgreuth	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
23	Stadt Schlüsselfeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

* Keine weitere Beteiligung am Verfahren gewünscht

Von folgenden Behörden und/oder sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Kreisbrandrat
- Kreisheimatpfleger
- Handwerkskammer Nürnberg
- Naturpark Steigerwald
- Markt Vestenbergsgreuth
- Stadt Schlüsselfeld

Von folgenden Behörden und/oder sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen ohne Einwände, Bedenken, Hinweise oder Empfehlungen abgegeben:

- Regierung von Mittelfranken
- Planungsverband Region Nürnberg
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- N-ERGIE Netz GmbH
- IHK Mittelfranken

- Markt Mühlhausen
- Markt Lonnerstadt

Beschluss:

Der Markt Wachenroth nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Behörden, sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahmen bezüglich der vorgelegten Planung eingegangen sind.

14 dafür : 0 dagegen

Folgende Stellungnahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind eingegangen:

02 – Landratsamt Erlangen-Höchstadt

Stellungnahme	Abwägung
Bauamt, formelle Anforderungen Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes zwingend erforderlich.	Der Gemeinderat hat bereits eine Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Hierbei soll auch die betroffene Fläche geändert werden. Das Landratsamt weiß hierüber bereits Bescheid.
Planzeichnung: Die Bezeichnungen der einzelnen Gewerbegebiete (GE und GE1) in der Planzeichnung stimmen nicht mit den Festsetzungen unter Ziffer 4. überein.	Das Gebiet „GE“ soll „GE2“ heißen, die Bezeichnung wird im Plan korrigiert.
Für Teile der festgesetzten Grünflächen fehlt die Festsetzung einer Zweckbestimmung.	Für alle Grünflächen werden Zweckbestimmungen ergänzt, insofern diese noch gefehlt haben
Für die unter Ziffer 10 getroffenen textlichen Festsetzungen fehlt teilweise die Rechtsgrundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan. Sie sind daher nach Prüfung der Rechtsgrundlage in die Hinweise aufzunehmen.	Die bisher als Festsetzungen aufgenommenen Vorgaben der Autobahn des Bundes GmbH werden zukünftig als Hinweis auf dem Planblatt aufgenommen.
Begründung: Die Angaben in der Begründung zur derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan sind nach Prüfung zu überarbeiten, da die Fläche im Nord-Osten als eingeschränkte Gewerbliche Baufläche und im Süd-Westen als gemischte Baufläche dargestellt sind.	Die Begründung wird hierzu entsprechend überarbeitet.
Unter Ziffer 2.2.1 wurde als bauliche Nutzung lediglich angegeben, dass ein Gewerbegebiet festgesetzt wird. Angaben zu den festgesetzten Grünflächen und die Ausgleichsfläche sind her noch zu ergänzen	Grünflächen und Ausgleichsflächen werden unter 2.2.1 „bauliche Nutzung“ nicht beschrieben, weil sie keine Bauflächen darstellen. Sie werden im Planungsbericht unter 2.4.1 „Ausgleichsflächen“ bzw. 2.4.2 „Grünflächen“ beschrieben.
Umweltamt / Wasserrecht	
Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung. Im vorliegenden Fall liegt kein Baugrundgutachten vor. In die Planung des Beckens wurde nur ein Teil der jetzt überplanten	Ein Bodengutachten wird im Rahmen der detaillierten Planungen erstellt und berück-

<p>Flächen einbezogen. Die Ausführungen zur Versickerung von Niederschlagswasser in der Begründung und im Umweltbericht sind nach Prüfung zu überarbeiten.</p> <p>Die Stellungnahme des Fachbereiches Wasserrecht bezüglich der Ausführungen zum Regenrückhaltebecken ist als Anlage beigefügt.</p>	<p>sichtigt.</p> <p>Die Ausführungen zum bestehenden Regenrückhaltebecken und dem bestehenden Wasserrecht werden überarbeitet. Dabei wird die Stellungnahme der Fachbereichs Wasserrecht berücksichtigt.</p>
<p>Wasserrecht:</p> <p>Die Ausführungen zum Regenrückhaltebecken sind nicht richtig. Das Becken mit Behandlungsanlage wurde nicht für alle geplanten Erweiterungsflächen ausgelegt.</p> <p>Nur etwa die Hälfte der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Buchfeld Nord war im Wasserrechtlichen Antrag für die Fima Neuland-Hum-Erdenwerk Rommel GmbH & Co. KG im Bezeichnungslageplan als Fläche für evtl. Betriebserweiterung Flächen-darstellung nur informativ dargestellt; auf der Fl. Nr. 628 stand Flächen für evtl. Betriebserweiterung: keine Entwässerung in das RRB I „Neuland Hum“. Die Firma hat für das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem bestehenden Betriebsgelände über einen Graben in den Ailsbach eine wasserrechtliche beschränkte Erlaubnis erhalten.</p>	<p>Die Ausführungen zum bestehenden Regenrückhaltebecken und dem bestehenden Wasserrecht werden entsprechend der Hinweise überarbeitet.</p>
<p>Eine Baugrunduntersuchung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich durchzuführen, um zu wissen, ob eine Versickerung möglich ist (hat Vorrang!).</p>	<p>Ein Bodengutachten wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt. Wie in der Begründung beschrieben, wird eine Versickerung vorrangig umgesetzt. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, wird Niederschlagswasser im Trennsystem über das Regenrückhaltebecken in ein Oberflächengewässer eingeleitet.</p>
<p>Das Wasserwirtschaftsamts, Herr Rohrhuber hat auf damalige Anfrage des Ingenieurbüros Valentin Maier Bauingenieure AG, Herrn Shvanziradze mit Schreiben vom 29.06.2023 ausgeführt:</p> <p>„In den von uns geprüften Planunterlagen vom 26.11.2022 wurde zur Niederschlagswasserbehandlung ein ViaKan 48 Lamellenklärer geplant. Dieser soll nun durch einen Viakan 80 Lamellenklärer ersetzt werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung des Lamellenklärers grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Dennoch handelt es sich aus Sicht des WWA anhand der vorgelegten Unterlagen um wesentliche Änderungen gegenüber den vom WWA geprüften Antragsunterlagen (siehe Gutachten 02.05.2022). Hier sind wesentliche Änderungen der baulichen Anlagen sowie der Betriebs- und Verfahrensweise geplant, die sich auch auf die Ablaufqualität auswirken können. Wenn die Angaben über zusätzliche Erweiterungsflächen bekannt sind, ist aus Sicht des WWA eine Prüfung bzw. eine Begutachtung der Änderungen erforderlich. Die Änderungsunterlagen sind bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzureichen“.</p>	<p>Die Hinweise werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend überarbeitet.</p>
<p>Verkehrssicherheit</p>	

<p>Gegen o. g. Planung haben wir folgende Bedenken:</p> <p>Die Zufahrt über die Kreisstraße ERH 22 erfolgt in einem kurvigen Bereich, wo aufgrund des Bewuchses die Sicht schlecht ist. Aus diesem Grund wurde hier die Geschwindigkeit auf 70 km/h beschränkt und ein Überholverbot angeordnet. Zusätzlicher Verkehr und ggf. Schwerverkehr würde die Situation weiterhin verschärfen.</p>	<p>Durch die zukünftige Erweiterung ist mit geringfügigem Mehrverkehr durch Lieferverkehr zu rechnen.</p> <p>Durch die Erweiterung entsteht eine weitere Zufahrt im Osten, wodurch zusätzlich der innerörtliche Verkehr in Buchfeld verringert werden kann. Es kommt dann auch nur zu einem geringfügigen Mehrverkehr im Bereich der Kreuzung auf die Kreisstraße.</p>
<p>Tiefbau</p> <p>Bzgl. des o. g. Bebauungsplans haben wir keine Einwände, wenn im Bereich des Geltungsbereichs entlang der Kreisstraße ERH 22 noch die Anbauverbotszonen (Bauverbot 15 m / Baubeschränkung 30 m) zeichnerisch und textlich dargestellt werden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Einmündung an der Kreisstraße ERH 22 zur Fa. Neuland Hum Rommel GmbH & Co. KG besteht bereits.</p>	<p>Die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen an der ERH 22 werden ergänzt. In der Begründung wird außerdem bereits auf die <u>bestehende</u> Einmündung eingegangen.</p>
<p>Staatliches Gesundheitsamt</p> <p>Die am 11. Oktober 2024 bei uns eingegangenen Antragsunterlagen zum oben genannten Bauvorhaben wurden eingesehen und bewertet. Der Markt Wachenroth plant als Vorhabenträger die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Buchfeld Nord“ im Ortsteil Buchfeld, durch den die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes ermöglicht werden soll.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst die in der Gemarkung Weingartsgreuth liegenden Flurstücke 610/1 und 627 vollständig, sowie 546, 606, 609, 611/1, 613, 614, 628 und 630 teilweise.</p> <p>Nach unserem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet in keinem räumlichen Zusammenhang mit einem Trinkwasserschutzgebiet. Altlasten in diesem Bereich sind unsererseits nicht bekannt.</p> <p>Aus trinkwasser- und infektionshygienischer Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben unsererseits keine Einwände. Das Wasserwirtschaftsamt ist gesondert zu hören.</p>	<p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und bei den Planungen berücksichtigt.</p>
<p>Naturschutz</p> <p>Von Seiten des SG 40 (Naturschutz und Landschaftspflege) werden folgende Hinweis/Bedenken mitgeteilt:</p> <p>Der Bauleitplanung kann grundsätzlich zugestimmt werden, insoweit die nachfolgend genannten Hinweise bei erneuter Beteiligung berücksichtigt werden:</p>	<p><i>Information, nicht abwägungsrelevant</i></p>
<p>Gemäß der Planung zur Grünordnung ist entlang des westlichen Grenzdarstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, eine Fläche für die Anpflanzung von mesophilen Gebüschen festgesetzt. Die aktuell geplante Pflanzung zur Eingrünung würde nur teilweise die Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllen, da ein daran angrenzender Graben an der Westseite der Eingrünung, freigehalten werden muss.</p> <p>Aufgrund des vorhandenen Grabens im Bereich der Eingrünungsfläche kann sich keine freiwachsende Hecke entwickeln. Bei einer verfügbaren Pflanzbreite von 5 m führt das Breitenwachstum der geplan-</p>	<p>Es wird eine zweireihige freiwachsende Hecke auf der West- und Nordseite als landschaftliche Einbindung festgesetzt.</p>

<p>ten Arten zu regelmäßigen Schnitten, um Graben und Betriebsfläche freizuhalten. Das Ergebnis wäre eine Schnitthecke, die gegenüber einer freiwachsenden Hecke, keine gebotene landschaftliche Einbindung, darstellen würde. Eine 1-2 reihige Hecke erfüllt die Anforderung an eine landschaftliche Einbindung.</p>	
<p>Darüber hinaus ist die Eingrünungsplanung, als Planungsfaktor zur Reduzierung des Eingriffserfordernisses angerechnet worden. Da es sich aber bei der geplanten Eingrünung, zur Einbindung ins Landschaftsbild, um eine rechtliche Verpflichtung im Rahmen der Eingriffsregelung handelt, kann dies nicht als reduzierender Planungsfaktor anerkannt werden.</p> <p>Ebenso kann eine sockelfreie Einfriedung nicht als reduzierender Planungsfaktor anerkannt werden.</p>	<p>Der angesetzte Planungsfaktor begründet sich fortan nur noch auf die durch Festsetzung vorgegebene Durchgrünung der Baufläche.</p>
<p>Die Ausgleichsmaßnahmen B2 und A2 (siehe Bebauungsplan), mit der Anlage von mesophilen Gebüschen, sind als interne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Da diese Flächen sich im Gewerbegebiet - umgeben von Versiegelung und Bebauung – befinden und somit keine ausreichende Vernetzung mit der freien Natur haben (innerhalb bauplanungsrechtlich zulässiger Einfriedungen), können diese nur als innerörtliche Grünflächen festgesetzt werden; nicht aber als Ausgleichsflächen. Als innerörtliche Grünfläche können sie aber als reduzierender Planungsfaktor mit 10% angerechnet werden. Die Bilanzierung der auszugleichenden Wertpunkte ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>A2 entfällt als neue interne Ausgleichsfläche komplett. Der „innenliegende“ Teilbereich von B2 wird ebenfalls nicht mehr als Ausgleichsfläche festgesetzt. Generell wurde die Ausgleichsfläche B2 allerdings schon im Rahmen eines Bauantrages als Ausgleich definiert, wie in der Begründung beschrieben. Die östliche Teilfläche wurde nie umgesetzt, hier ist eine andere Nutzung entstanden. Im westlichen Teil wurde die Fläche freigehalten und kann zukünftig auch entsprechend des im Bauantrag geplanten und genehmigten Zielzustandes entwickelt werden.</p> <p>Die Ausgleichsflächenberechnung wurde generell angepasst.</p>
<p>Die interne Ausgleichsfläche A1 kann nur unter folgenden Bedingungen anerkannt werden:</p> <p>Die Ausgleichsfläche darf durch eine Einfriedung vom Außenbereich und der freien Natur nicht abgeschnitten werden;</p> <p>Ausgleichsflächen mit mesophilen Gehölzen müssen min. 3 –reihig angepflanzt werden. Dies ist vorgesehen. Jedoch gilt auch hier, um Schnitthecken zu vermeiden, hat die Breite solcher Flächen min. 10 m betragen muss. Um diese Fläche als Ausgleichsfläche festsetzen zu können wäre die Pflanzbreite entsprechend anzupassen.</p>	<p>Die nördliche Grünfläche wird zukünftig nicht mehr als Ausgleichsfläche (A1) festgesetzt, sondern dient lediglich der Eingrünung.</p>
<p>Immissionsschutz</p>	
<p>Einwendungen:</p> <p>Bei der Ausweisung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes ist mit einer Überschreitung der in der DIN 18005 – „Schallschutz im Städtebau“ verankerten nächtlichen Orientierungswert an den nächstgelegenen Wohnbebauungen zu rechnen.</p>	<p>Das Gewerbegebiet wird zukünftig als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und hinsichtlich der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel eingeschränkt.</p>
<p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>§§ 3 und 50 BlmSchG; 16. Verordnung zur Durchführung des Bun-</p>	<p>Die Rechtsgrundlagen werden</p>

<p>des-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV) in Verbindung mit der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90 vom Bundesminister für Verkehr (Bezugsquelle: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen); mit der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988 zur Beachtung in der Bauleitplanung eingeführte DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren“, Teil 1, Ausgabe Mai 1987, ersetzt durch DIN 18005-1 vom Juli 2002, mit zugehörigem Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“.</p>	<p>zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): Durch die Ausweisung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes ist die mögliche Schallleistung, welche bauplanungsrechtlich von allen sich ansiedelnden Betrieben emittiert werden darf, mit 60 dB(A) pro m² (tags/nachts) anzusetzen. Dieser Wert muss letztendlich bei alle weiteren schalltechnischen Berechnungen berücksichtigt werden. Vom Fachbereich Immissionsschutz wurde im Zuge der Beteiligung eine softwaregestützte überschlägige Berechnung gemäß den Vorgaben der DIN 45691 – Geräuschkontingentierung durchgeführt. Unter Berücksichtigung des oben genannten flächenbezogenen Schallleistungspegels würde der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 (45 dB(A)MI/40 dB(A) WA allg.) sowohl an den in einem Dorf/Mischgebiete liegende Immissionsorten als auch an den in einem allgemeinen Wohngebiet liegenden Immissionsorten überschritten werden. Die Überschreitungen bewegen sich in einer Spanne von 3-5 dB(A). Eine Betrachtung der Lärmvorbelastung erfolgte in der überschlägigen Berechnung nicht.</p>	<p>Da es sich bei der geplanten Nutzung um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes ohne hohe Lärmemissionen geht, wird das Gewerbegebiet zukünftig durch reduzierte Emissionskontingente insgesamt eingeschränkt. Dabei werden durch die Beschränkung auf 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts die nach TA Lärm in einem Mischgebiet zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt, die auch im angrenzenden Mischgebiet gelten. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung ist dadurch nicht zu rechnen und auch der geplanten Nutzung steht diese Einschränkung nicht entgegen.</p>
<p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist das Gewerbegebiet bezüglich der möglichen Schallabstrahlung zu beschränken. Dazu sind Emissionskontingente, gemäß den Vorgaben der DIN 45691 zu erarbeiten. Die auf die Fläche verteilten Emissionskontingente müssen so bemessen sein, dass der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten, auch unter Berücksichtigung möglicher Lärmvorbelastungen, sicher eingehalten wird. Eine Unterteilung der Flächen in verschiedene Lärmbereiche ist dabei sicher notwendig und zielführend. Für die bauplanungsrechtliche Betrachtung ist es nicht relevant, ob die bereits bestehende gewerbliche Nutzung ihr bauplanungsrechtlich verbrieftes Emissionspotential tatsächlich ausschöpft oder nicht. An dieser Stelle sei nachdrücklich auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes 4 CN 7.16 vom 07.12.2017 zur Lärmkontingentierung verwiesen. Das BGH sieht die Ausweisung von Gewerbegebieten, welche nur aufgrund reduzierter Emissionskontingente als Maßnahme der inneren Gliederung ermöglicht werden sollen, unter gewissen Voraussetzungen als kritisch.</p> <p>Allerdings sollte aufgrund der Lage die Ausweisung eines lärmtechnisch uneingeschränkten Bereichs möglich sein.</p>	

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Valentin Maier Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

14 dafür : 0 dagegen

04 - Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägung</u>
<p><u>Bodenschutz</u> Hinweis: Der bisherige § 12 BBodSchV wurde mit in Kraft treten der neuen BBodSchV am 01.08.2023 durch die §§ 6 bis 8 der neuen BBodSchV ersetzt.</p> <p><u>Abwasserbeseitigung</u> Mit der Planung besteht Einverständnis, wenn die nachfolgenden wasserwirtschaftlichen Ziele berücksichtigt werden: Die im BBP beschriebenen Vorgaben der Niederschlagsentwässerung und Planung von Gründächern sind begrüßenswert und satzungsmäßig festzuschreiben. Grundsätzlich ist nach WHG §55 für die Planung neuer Flächen darauf zu achten, die Neuversiegelung zu minimieren, mit ortsnahen Rückhaltungen zu planen und eine Stärkung der Verdunstung, z.B. durch Gründächer und Grünflächen, anzustreben. Das anfallende Niederschlagswasser sollte vorrangig direkt vor Ort versickert oder teilweise versickert werden, wenn dies die Bodenverhältnisse ermöglichen (NwFreiV, TRENGW usw.). Sollte eine Versickerung nicht möglich, bzw. zumutbar sein, kann das Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben (DWA Merkblatt M 153, DWA Arbeitsblatt A 102) in ein Gewässer abgeleitet werden.</p>	Die Angabe der Rechtsgrundlage wird in der Begründung aktualisiert. Gründächer werden in der Begründung als positiv für den Klimawandel beschrieben, allerdings wird hierzu aus wirtschaftlichen Gründen keine Festsetzung aufgenommen. Hinsichtlich der Entwässerung sind die Erläuterungen in der Begründung zu beachten. Hier gilt §55 WHG, eine Festsetzung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich. Die Hinweise zur Niederschlagsentwässerung sind in der Begründung bereits enthalten.
<p><u>Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse</u> Durch die neuen Baugrundstücke (bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen) können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden. Das Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 08.08.2019 eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben. Diese soll Gemeinden als Unterstützung bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken dienen. Diese Arbeitshilfe soll zukünftig Grundlage für die Risikoabschätzung bei jeder Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sein und bereits bei der Aufstellung den Ingenieurbüros und Gemeinden als Planungsgrundlage dienen. Wir empfehlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden. Wir verweisen auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“. Bei der Planung ist zu beachten, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.</p>	Die Hinweise werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt und sind teilweise bereits in der Begründung enthalten. Die Hinweise werden hier entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Valentin Maier Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

14 dafür : 0 dagegen

06 – Die Autobahn GmbH des Bundes**Stellungnahme**

Mit der Bauleitplanung besteht seitens der Autobahn GmbH des Bundes Einverständnis, wenn folgende Auflagen im Rahmen Ihrer Abwägung erfüllt werden:

Abgrabungen und Aufschüttungen größerer Umfanges sowie das Errichten von Hochbauten dürfen gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz nur außerhalb der 40 m-Anbauverbotszone der BAB A 3 durchgeführt werden.

1. Die Darstellung der 40 m-Anbauverbotszone an der BAB A 3 gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sowie die 100 m-Baubeschränkungszone an der BAB A3 gemäß § 9 Abs. 2 FStrG hat in der Planzeichnung (Vorentwurf), Legende (Symboldarstellung) und Begründung des Bebauungsplanes zu erfolgen.
2. Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 3 nicht geblendet werden können.
3. Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen (z. B. Staubentwicklung) ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 beeinträchtigen können.
4. Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungsanlage der BAB A3 zugeführt werden.
5. Straßenentwässerungsanlagen sind vor Verunreinigungen zu schützen.
6. In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist aufzunehmen, dass konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Baubeschränkungszonen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen- Bundesamt bedürfen.
7. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Das gilt auch für die Bauphase und in Bezug auf die zum Bau eingesetzten Geräte und Vorrichtungen. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
8. § 11 Abs. 2 FStrG ist zu beachten. Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen danach nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.
9. Anwandwege entlang der Bundesautobahn A3 müssen vollständig für Unterhaltungsarbeiten durch die Autobahnmeisterei frei bleiben.
10. Gegenüber dem Straßenbaulastträger der angrenzenden BAB können keine Ansprüche aus Lärmbelästigungen

Abwägung

Die Anbauverbotszone (40 m) wird bereits im Bebauungsplan dargestellt, die Baugrenze orientiert sich hieran. Die Punkte werden als Hinweise auf dem Planblatt aufgenommen und in der Begründung ergänzt.

oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.	
---	--

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Valentin Maier Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

14 dafür : 0 dagegen

07 – Bayernwerk Netz GmbH

Stellungnahme

In dem betroffenen Bereich befinden sich **von uns betriebene Versorgungseinrichtungen**.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen **keine grundsätzlichen Einwendungen**, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass im betroffenen Bereich von uns betriebene Anlagen vorhanden sind. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1:2.000 beigelegt.

[Keine Weitergabe der Pläne an Dritte, deshalb hier nicht abgedruckt!]

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH nur im Bereich zwischen Steigerwaldstraße und Funkmast]

Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie die Anlagen unseres Unternehmens bei der Planung zu berücksichtigen und weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Erdkabel erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen sind zwingend vor Bauausführung online über unser Planauskunfts-

Abwägung

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH nur zwischen der Steigerwaldstraße und dem Funkturm. Die Hinweise werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen wird nicht beeinträchtigt.

<p>sportal einzuholen. Das Portal erreichen Sie unter https://www.bayemwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung. Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen. Als Anlage wurde das Merkblatt „Arbeitssicherheit bei Bauarbeiten“ mitgeschickt.</p>	<p>Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Valentin Maier Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

14 dafür : 0 dagegen

08 - Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme	Abwägung
<p>Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG. Diese sind aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich. Der Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.</p> <p>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten und Gewerbegebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Die Prüfung und Erschließung des Gebietes kann nur aufgrund von konkreten Angaben zur Anzahl der Parzellen, zum Bedarf der Gewerbe- oder Wohneinheiten und zum zeitlichen Ablauf der Maßnahme (Beginn der Kabelverlegung, Ende der Maßnahme, Erstbezug der Neubauten) durchgeführt werden. Dies ist für die Verlegung und zur Dimensionierung unserer Anlagen zwingend notwendig. Wir bitten im Zuge der Ausbauplanung um weitere Informationen.</p> <p>Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt. Bitte teilen Sie uns auch mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass</p>	<p>Die bestehenden Leitungen befinden sich in der Kreisstraße sowie im Bereich der privaten Zufahrt im Osten, führen allerdings nur bis zum Funkturm. Eine Darstellung im Bebauungsplan erfolgt nicht.</p> <p>Auf die vorhandene Versorgung durch die Telekom Technik GmbH wird in der Begründung bereits hingewiesen. Die weiteren Hinweise sind bekannt und werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
Ein Teil dieser Belange wurden in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes unter Punkt 2.3.2 Ver- und Entsorgung schon berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Valentin Maier Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

14 dafür : 0 dagegen

10 – Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken

Stellungnahme	Abwägung
Um die Anfahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken grundsätzlich zu gewährleisten und Streitfälle wegen Behinderung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Einfriedung der Bauplätze zu vermeiden, wird angeregt, sicherzustellen, dass vorhandene Wege für landwirtschaftliche Fahrzeuge ausreichend befahrbar bleiben.	Die Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Valentin Maier Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

14 dafür : 0 dagegen

11 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Stellungnahme	Abwägung
<p>Bereich Landwirtschaft</p> <p>Landwirtschaftliche Belange sind durch den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Kulturländern berührt. Auch wenn im aktuell gültigen Flächennutzungsplan die betroffenen Flächen bereits als gemischte Bauflächen eingezeichnet sind, werden sie bis dato als landwirtschaftliche Nutzflächen bewirtschaftet. Der Verlust an diesen Anbauflächen sollte im Interesse der Aufrechterhaltung der regionalen Produktion und mit Blick auf die Versorgung der Bevölkerung mit regional erzeugten Nahrungsmitteln möglichst auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Besonders, wenn es sich wie vorliegend um ertragreiche Böden im Vergleich zu Böden im regionalen Vergleich handelt. Im Plangebiet liegen Böden mit einer Ackerzahl von 38 Bodenpunkten nach Reichsbodenschätzung vor. Ackerböden im Landkreis Erlangen-Höchstadt liegen als Vergleich bei Ackerzahlen von 38 Bodenpunkten.</p> <p>Der Verlust von Kulturländern schwächt die Leistungsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe. Adäquater Ersatz für verlorene Flächen sind auf dem Kauf- und Pachtmarkt nur mehr sehr schwer zu bekommen. Um den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen so gering wie möglich zu halten, ist in den Planungen deshalb ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angezeigt.</p> <p>Hierzu verweisen wir auch auf Punkt 5.4.1 (Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen) im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und auf das erklärte politische Ziel in Bayern, den Flächenverbrauch deutlich zu</p>	Die Bauflächen werden bedarfsgerecht entwickelt, sodass freie Flächen möglichst lange für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Durch die Integration von internen Ausgleichsflächen kann der Bedarf an externen Ausgleichsflächen auf ein Minimum reduziert werden, sodass hierdurch nur geringfügig weitere land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen sind.

<p>verringern.</p> <p>Lt. der vorliegenden Planung sind Ausgleichsmaßnahmen als Kompensation für den geplanten Eingriff sowohl als planinterne Maßnahmen als auch auf externen Flächen vorgesehen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 32106 Wertpunkten werden im weiteren Verfahren festgesetzt. Sofern im Rahmen der fortschreitenden Planungen Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen werden, ist auf agrarstrukturelle Belange entsprechend Rücksicht zu nehmen. Darüber hinaus sollte beachtet werden, dass solche Flächen bezüglich ihrer Flächenform, -größe und Art der Einschränkungen für die Landwirtschaft weiterhin zu bewirtschaften bleiben (z.B. produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen - PIK). Ansonsten würden der Landwirtschaft über die tatsächlichen Bauflächen hinaus zusätzliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen verloren gehen.</p>	
<p>Bereich Forsten</p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan grenzt im Osten an Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) an. Dabei handelt es sich um einen ca. achtzigjährigen Buchen-Eichen-Bestand mit vereinzelten Kiefern. Der Wald ist von der Maßnahme indirekt betroffen.</p> <p>Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25-30 m. Auf Seite 9 der vorgelegten Unterlagen wird im Kapitel „Forstwirtschaft, angrenzender Wald“ darauf hingewiesen, dass ein Sicherheitsabstand von 25 m zum Waldrand eingehalten wird. Der Wald ist der Hauptwindrichtung nachgelagert und weist stabile Randbäume auf, sodass ein Sicherheitsabstand von 25 m ausreichend ist.</p> <p>Der im Westen der Waldfläche befindliche Weg (Fl.Nr. 630/0, Eigentümer Gemeinde Wachenroth) dient als westliche Zufahrt zum Wald. Aus Sicht der Waldbewirtschaftung wäre es begrüßenswert, wenn diese Zufahrtsmöglichkeit aufrechterhalten würde.</p>	<p>Die Informationen zum angrenzenden Wald werden zur Kenntnis genommen und wurden bei den bisherigen Planungen bereits berücksichtigt.</p> <p>Da der östlich angrenzende, kleine Wald sowohl im Westen als auch im Osten über einen Feldweg erreichbar ist, kann seitens der Gemeinde eine Zufahrtsmöglichkeit entfallen.</p>

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Valentin Maier Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

14 dafür : 0 dagegen

12 – Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme	Abwägung
<p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Wir danken für die Beteiligung an der o. g. Planung. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache neben dem Betreff unser Referat und unser Aktenzeichen anzugeben.</p> <p>Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt.</p> <p>Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</p> <p>Art. 8 (1) BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unte-</p>	<p>Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p>

ren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Valentin Maier Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

14 dafür : 0 dagegen

13 – Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Stellungnahme

Als Behörde und Träger öffentlicher Belange geben wir im Beteiligungsverfahren "Gewerbegebiet Buchfeld Nord" folgende Stellungnahme ab:

Die Umfangsgrenzen der beteiligten Flurstücke der Gemarkung Weingartsgreuth sind vollständig rechtskräftig anerkannt. Die im Liegenschaftskataster geführten amtlichen Flächenangaben dieser Flurstücke basieren auf Berechnungen mit exakten und kontrollierten Koordinaten. Es liegen am Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen im Bereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Buchfeld Nord" aktuell lediglich Anträge auf Gebäudeeinmessungen vor, aber ansonsten keine Anträge auf Grundstücksvermessung, die Auswirkungen auf die Grenzen der betroffenen Flurstücke hätten. Insofern gibt es vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen keine planbeeinflussenden Maßnahmen.

Wir bitten Sie, dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen Informationen über etwaige Änderungen von Straßennamen oder Lagebezeichnungen frühzeitig zu übermitteln.

Abwägung

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Valentin Maier Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

14 dafür : 0 dagegen

18 - Bayerischer Bauernverband

Stellungnahme	Abwägung
Wir weisen darauf hin, dass für die Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen vorrangig Flächen der öffentlichen Hand heranzuziehen sind.	Öffentliche Flächen stehen derzeit für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Verfügung.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme unter Hinweis auf die vom Büro Valentin Maier Bauingenieure AG formulierten Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Abwägungen zu.

14 dafür : 0 dagegen

Beschluss:

(siehe jeweils einzelne Stellungnahmen)

14 dafür : 0 dagegen

3.2 Abwägungs- und Billigungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung am Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Buchfeld Nord"

Sachverhalt:

1.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Buchfeld Nord“

Sachverhalt:

Der überarbeitete Planentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Buchfeld Nord“ der Valentin Maier Bauingenieure AG mit Stand vom 13.11.2025 wurde dem Marktgemeinderat vorgestellt. Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Einwände und Hinweise wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes samt Begründung und Umweltbericht soll vom Markt Wachenroth gebilligt werden.

Weiter soll die erforderliche amtliche Bekanntmachung und die öffentliche Auslegung erfolgen. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Beschluss:

Der Markt Wachenroth billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Buchfeld Nord“ der Valentin Maier Bauingenieure AG mit Stand vom 13.11.2025 samt Begründung und Umweltbericht.

Weiter erfolgt die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt sowie die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

14 dafür : 0 dagegen

4. Berufung des Wahlleiters und des stellvertretenden Wahlleiters

Sachverhalt:

Für die Kommunalwahlen 2026 ist gem. Art. 4, Abs. 2, Nr. 1 und Art. 5 GLKrWG ein Wahlleiter und dessen Stellvertreter zu bestellen. Dies kann neben Mitgliedern des Marktgemeinderates (welche sich für die künftige Wahlperiode nicht mehr zur Wahl aufstellen lassen), auch ein Bediensteter der Gemeinde sein.

Neuerdings ist es auch möglich, dass eine wahlberechtigte Person aus dem Gemeindegebiet hierzu berufen werden kann.

Ausgeschlossen sind Bewerber für das Amt des ersten Bürgermeisters oder des Gemeinderates, Leiter von Aufstellungsversammlungen bzw. Beauftragte eines Wahlvorschlags und dessen Stellvertreter.

Da die fachliche und rechtliche Beratung über die Gemeindeverwaltung abgewickelt wird, bietet sich an, wie auch im Jahr 2020, den Geschäftsleiter des Marktes Wachenroth, Herrn Reingruber, als Wahlleiter einzusetzen. Konkurrent sollte auch Herr Schuberth als stellv. Geschäftsleiter den Posten des stellvertretenden Wahlleiters besetzen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beruft Herrn Jürgen Reingruber, Geschäftsleiter des Marktes Wachenroth, als Wahlleiter. Herr Thomas Schuberth wird zum stellvertretenden Wahlleiter berufen.

14 dafür : 0 dagegen

5. Wahlausschuss

Sachverhalt:

Der Wahlleiter ist Vorsitzender des Wahlausschusses, als Beisitzer werden von ihm vier Wahlberechtigte berufen.

Für jeden Beisitzer beruft er eine stellvertretende Person. Bei der Auswahl der Beisitzer sind nach Möglichkeit die Parteien und die Wählergruppen in der Reihenfolge der bei der letzten Gemeinderatswahl erhaltenen Stimmzahlen zu berücksichtigen und die rechtzeitig vorgeschlagenen Wahlberechtigten zu berufen.

Die Stimmverteilung bei der Gemeinderatswahl 2020 war wie folgt:

CSU	9.264 Stimmen
LoK	9.231 Stimmen
UWW	4.295 Stimmen
HWG	4.175 Stimmen
SPD	3.141 Stimmen

Für die Beisitzer und stellvertretenden Beisitzer gelten dieselben Ausschlussgründe; wie für den Wahlleiter. Je Partei/Wählergruppe darf jedoch nur ein Beisitzer berufen werden. Die vertretenen Gruppierungen sollen deshalb geeignete Personen vorschlagen.

Die Sitzungen des Wahlausschusses werden voraussichtlich am 20.01.2026 und ggf. am 27.01.2026 zur Zulassung der Wahlvorschläge und ca. 1 Woche nach der Wahl/Stichwahl zur Feststellung des Wahlergebnisses stattfinden.

Eine Beschlussfassung hierzu entfällt. Die Parteien/Wählergruppen werden aufgefordert, zeitnah (spätestens 08.12.2025) geeignete Beisitzer zu benennen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis.

14 dafür : 0 dagegen

6. Einteilung der Stimmbezirke, Bezeichnung des Briefwahlvorstands, Abstimmungs- und Auszählungsräume

Sachverhalt:

Da die Aufteilung in die beiden bestehenden Stimmbezirke sich bewährt hat, wird vorgeschlagen, wieder zwei Stimmbezirke zu benennen:

Stimmbezirk 1 - Abstimmungsraum Ebrachtalhalle:

für die Orte Wachenroth, Volkersdorf, Oberalbach, Unteralbach, Reumannswind, und Eckartsmühle,

Stimmbezirk 2 - Abstimmungsraum Kronensaal in Weingartsgreuth:

für die Orte Weingartsgreuth, Horbach, Warmersdorf, Buchfeld und Hammermühle.

Zusätzlich wird wieder ein Briefwahlvorstand eingesetzt. Entgegen den Vorjahren wird jedoch, aufgrund der hohen Anzahl an Briefwählern ein zweiter Auszählungsräum eingerichtet. Dabei handelt es sich um das Besprechungszimmer im Rathaus, Außenstelle Hauptstraße 24.

Die praktische Durchführung sieht dabei wie folgt aus: die Briefwahlunterlagen werden mengenmäßig auf beide Räumlichkeiten aufgeteilt und die Wahlhelfer zahlenmäßig aufgestockt. Ein Beschluss des Marktgemeinderates ist hier nicht erforderlich, da es sich um laufende Angelegenheiten des Ersten Bürgermeisters handelt (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO).

Die Auszählung wird auch im Jahr 2026 mit Hilfe der EDV in den jeweiligen Stimmbezirken erfolgen. Die entsprechende technische Ausstattung zur Erfassung per EDV wird bereitgestellt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, einen Briefwahlvorstand (B11, Briefwahlvorstand 01) einzurichten und die Stimmbezirkseinteilung wie bisher beizubehalten.

Briefwahlbezirk 01: Rathaus Wachenroth, Zimmer 5 und Rathaus Außenstelle Hauptstraße 24, Zimmer 3

Stimmbezirk 1 → Abstimmungs- und Auszählungsräum in der Ebrachtalhalle:

für die Orte Wachenroth, Volkersdorf, Oberalbach, Unteralbach, Reumannswind, und Eckartsmühle.

**Stimmbezirk 2 → Abstimmungs- und Auszählungsraum im Kronensaal Weingartsgreuth:
für die Orte Weingartsgreuth, Horbach, Warmersdorf, Buchfeld und Hammermühle.**

14 dafür : 0 dagegen

7. Erhöhung Zuschuss Feuerwehrstiefel

Sachverhalt:

Am Donnerstag, den 30.10.2025 fand die alljährliche Besprechung zwischen dem Ersten Bürgermeister Reiner Braun, dem Geschäftsleiter Jürgen Reingruber und dem 3 Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehren anlässlich der Haushaltsplanungen für das Jahr 2026 statt.

Während dieser Besprechung stellten die Kommandanten den Antrag, den Zuschuss für die benötigten Feuerwehrstiefel zu erhöhen, da mittlerweile das einfachste, zugelassene Paar Lederschlupfstiefel bei 119,90 € (Auskunft aus Gfd Katalog) liegt und der Zuschuss des Marktes Wachenroth sich auf 80,00 € beläuft.

Die letzte Erhöhung des Zuschusses war im Jahr 2019 und wurde von 50,00 € auf 80,00 € angehoben.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, den Zuschuss für die Neuanschaffung von Stiefeln ab 01.01.2026 auf 120,00 € zu erhöhen.

Sollte der tatsächliche Anschaffungspreis unter dem Zuschuss liegen, wird der tatsächliche Preis erstattet.

14 dafür : 0 dagegen

8. Verwendung des Gemeindewappens im Logo der Jugendfeuerwehr Wachenroth

Sachverhalt:

Die Jugendfeuerwehr Wachenroth möchte ein eigenes Logo erstellen bzw. nutzen und dafür das Gemeindewappen mit verwenden, vgl. Anlage.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Wachenroth genehmigt der Jugendfeuerwehr Wachenroth die Verwendung des Wappens des Marktes Wachenroth in seinem Logo und auf Wunsch und Antrag den Ortswehren im Gemeindegebiet zur Verfügung zu stellen. Diese Genehmigung kann jederzeit, insbesondere bei missbräuchlicher Nutzung, widerrufen werden.

14 dafür : 0 dagegen

9. Vorschläge Sitzungstermine 2026

Sachverhalt:

Die möglichen Termine wurden nach Rücksicht auf Ferien und feste/ traditionelle Termine ermittelt, auch sind dabei möglichst einheitliche Abstände unter den Sitzungen eingehalten.

Vorschläge:

Donnerstag, 15.01.2026	19.00 Uhr		
Donnerstag, 12.02.2026	19.00 Uhr	alternativ	26.02.2026
Donnerstag, 19.03.2026	19.00 Uhr		
Donnerstag, 16.04.2026	19.00 Uhr		

Konstituierende Sitzung des neuen Marktgemeinderats bis spätestens 4 Wochen nach Amtsantritt = 1. Mai (Art. 46 Abs. 2 Satz GO i.V.m. Art. 23 Abs. 1 GLkrWG)

Donnerstag, 07.05.2026 19.00 Uhr

Eine Festlegung der Termine ab Mai sollte ggf. erst durch das neue Gremium erfolgen, die evtl. möglichen Termine bei Beibehaltung der bisherigen Sitzungstage und -zeiten sind zur Übersicht aufgelistet:

Donnerstag, 21.05.2026	19.00 Uhr
Donnerstag, 25.06.2026	19.00 Uhr
Donnerstag, 30.07.2026	19.00 Uhr
August entfällt	
Donnerstag, 17.09.2026	19.00 Uhr
Donnerstag, 15.10.2026	<u>18.30 Uhr</u> (Kirchweih)
Donnerstag, 12.11.2026	19.00 Uhr
Donnerstag, 10.12.2026	19.00 Uhr

10. Bekanntgaben und Informationen**10.1 Informationen des Ersten Bürgermeisters****Sachverhalt:**

Seit 07.11.2025 ist die EbrachGrundCard im Rathaus erhältlich.

Es ergeht herzliche Einladung an die Marktgemeinderatsmitglieder zum Volkstrauertag am 16.11.2025.

Folgende Termine werden bekannt gegeben:

30.11.25	Empfang zum 60. Geburtstag in der Ebrachtalhalle
05.12.25	Weihnachtsfeier
07.12.25	AdventsNachmittag der Gemeinde mit der Singgemeinschaft in der Ebrachtalhalle
16.12.25	Bürgerversammlung 2025, um 18.00 Uhr, im Kronensaal.

Mitglieder des Marktgemeinderates werden gebeten, für die Kommunalwahlen 2026 als Wahlhelfer zu unterstützen.

Der Flächennutzungsplan ist in Bearbeitung. Ergebnisse werden in einer der nächsten Sitzungen vor gestellt.

10.2 Informationen über Sachbehandlungen aus der letzten Sitzung

entfällt

10.3 Anträge und Informationen aus dem Gemeinderat

Sachverhalt:

Marktgemeinderatsmitglied Markus Hofmann erkundigt sich nach der aktuellen Entwicklung des Grundsteuerbeschlusses (Hochrechnung).

Im Bereich Weingartsgreuth, sowohl aus Richtung Buchfeld, als auch aus Richtung Wachenroth kommend, fehlt das 30-km/h-Schild. → Bauhof informieren.

Es soll geprüft werden, ob Tempo 30 im gesamten Ortsteil Weingartsgreuth möglich ist.

Auswertungsliste für die Erfassung der Geschwindigkeitskontrollen im Gemeindegebiet

„To-Do-Liste“ wieder einführen.

Bei baulichen Mängeln im Zusammenhang mit dem Glasfaserausbau sind Meldungen an die Verwaltung zu richten; der Bauhof übernimmt die Kontrolle und Fotodokumentation. Eventuell soll ein Sachverständiger beauftragt werden.

Für die Richtigkeit:

Reiner Braun
Erster Bürgermeister

Jürgen Reingruber
Schriftführer

