



Markt Wachenroth

Landkreis Erlangen-Höchststadt

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES VOM 18.09.2025

Tag und Ort:	am 18.09.2025 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	(ab TOP 2.1 öS)	
	Verena Schernich		
	Johannes Schmid		
	Holger Vogel	(ab TOP 3 öS)	
	Konstantin von Witzleben		
	Annette Wächtler		
entschuldigt abwesend:			
	Tanja Swarat		
	Horst Wichmann		

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:	20:00 Uhr

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 31.07.2025
- 1.1 Ergebnisse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung nach Wegfall des Geheimhaltungsgrundes
2. Bauangelegenheiten
- 2.1 Baugenehmigung - Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Technik- und Ausstellungsraum und einer Garage sowie Neubau eines Carports mit Ausstellungsraum in Wachenroth, Bvz.-Nr. 11/2025
- 2.2 Isolierte Befreiung - Aufstellung von 2 Containern in Buchfeld, Bvz.-Nr. 12/2025
3. Anfrage zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hirtenwiesen"
4. Windenergieanlagen Birkach 2 - Stellungnahmen zum Änderungsantrag nach BIm-SchG
5. Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung; Vergabe von Planungsleistungen für das Gebiet des Marktes Wachenroth
6. Bekanntgaben und Informationen
- 6.1 Informationen des Ersten Bürgermeisters
- 6.2 Informationen über Sachbehandlungen aus der letzten Sitzung
- 6.3 Anträge und Informationen aus dem Gemeinderat

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 31.07.2025**Sachverhalt:**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates vom 31.07.2025 wurde mit der Einladung zur heutigen Sitzung versandt bzw. im Ratsinformationssystem zur Einsicht bereitgestellt.

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates vom 31.07.2025 wurde bekannt gegeben und in der abgeänderten (TOP 5.3) Fassung genehmigt.

11 dafür : 0 dagegen

1.1 Ergebnisse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung nach Wegfall des Geheimhaltungsgrundes

Der Marktgemeinderat stimmt der Neueinstellung einer pädagogischen Fachkraft in Vollzeit für die gemeindliche Kindertagesstätte Villa Kunterbunt in Wachenroth und der Erhöhung der wöchentlichen Arbeitszeiten des Kindergartenpersonals zu.

Ebenso wird der vorgelegten und ausgearbeiteten Prio-Liste zur Überwachung des fließenden Verkehrs zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen ergänzenden Informationen zur Fertigstellung der Messstellenübersicht an die Kommunale Verkehrssicherheit Oberpfalz zu übermitteln.

2. Bauangelegenheiten**2.1 Baugenehmigung - Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Technik- und Ausstellungsraum und einer Garage sowie Neubau eines Carports mit Ausstellungsraum in Wachenroth, Bvz.-Nr. 11/2025****Sachverhalt:**

Nach Prüfung der Unterlagen teilte das Landratsamt mit, dass für die Errichtung eines Vollgeschosses im Keller (vgl. „Grundriss KG“) ebenfalls ein Antrag gestellt und eine Befreiung bzw. Befreiung durch den Marktgemeinderat erforderlich ist.

Die Pläne/Schnitte/Ansichten sind mit den am 26.06.2025 vorliegenden bzw. damals behandelten identisch, lediglich die zusätzliche Abweichung von der Festsetzung „Vollgeschosse“ bzw. der entsprechende Antrag auf Befreiung für ein Vollgeschoss im Kellergeschoss und somit ein drittes Vollgeschoss insgesamt sind neu.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat ergänzt die Zustimmung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Technik- und Ausstellungsraum und einer Garage, sowie den Neubau eines Carports mit Ausstellungsraum in Wachenroth, [REDACTED] Bautenverzeichnis Nr. 11/2025, Az. LRA 6024VVF-2025-38, um die Befreiung für ein 3. Vollgeschoss, da dieses im Kellergeschoss liegt und die Anzahl der bisherig zulässigen Etagen samt der festgesetzten Firsthöhe nicht überschritten wird.

12 dafür : 0 dagegen

2.2 Isolierte Befreiung - Aufstellung von 2 Containern in Buchfeld, Bvz.-Nr. 12/2025**Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant die Aufstellung von 2 Containern in Buchfeld, Das Vorhaben ist unter Bautenverzeichnis-Nr. 12/2025 registriert.

Beschluss:

Der Markt Wachenroth stimmt der beantragten Befreiung von der Festsetzung „Baugrenzen“ zur Aufstellung von 2 Containern auf dem Grundstück [REDACTED] der Gemarkung Weingartsgreuth, isolierte Befreiung Bautenverzeichnis-Nr. 12/2025, zu.

12 dafür : 0 dagegen

3. Anfrage zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hirtenwiesen"**Sachverhalt:**

Nach Mitteilung des Landratsamtes kann für das Bauvorhaben Bvz.-Nr. 08/2025, Az. LRA 6024VVF-2025-209, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hirtenwiesen“ verwirklicht werden soll, aufgrund der beantragten Befreiungen sowie der darüber hinaus weiter festgestellten Abweichungen/Überschreitungen keine Befreiung vom Bebauungsplan nach 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, da die Grundzüge der Planung berührt sowie das Vorhaben nicht mehr mit dem Gebietscharakter des „Kleinsiedlungsgebietes“ nach § 2 BauNVO vereinbar ist.

Detailliert ist das dem beigefügten Schreiben des Landratsamtes vom 13.06.2025 zu entnehmen.

Da eine Umplanung aufgrund der Örtlichkeit und vor allem persönlichen Bedürfnisse kaum sinnvoll erscheint, wurde nach Rücksprache des Planers mit dem Landratsamt und seitens der Bauherren angefragt, ob zur Verwirklichung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. einzelner Festsetzungen durch den Markt Wachenroth in Frage kämen.

Die grundsätzlichen Möglichkeiten, rechtlichen Rahmenbedingungen und insbesondere auch die längere Dauer eines Änderungsverfahrens wurden den Antragstellern per E-Mail vom 16.07.25 und persönlich bei einem Gespräch am 28.08.25 erläutert. Dabei wurde auch vereinbart bzw. mitgeteilt, dass die Behandlung in der heutigen Sitzung stattfinden kann bzw. stattfindet.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt dem Grunde nach, den Bebauungsplan Nr. 10 „Hirtenwiesen“ zu ändern, um diesen zu modernisieren und die Bebauung zu vereinfachen.

Auch der Gebietscharakter soll vorbehaltlich sich im Verfahren ergebender notwendiger Änderungen von „Kleinsiedlungsgebiet“ nach § 2 BauNVO zu „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO geändert werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote von geeigneten Ingenieurbüros einzuholen und nach deren Beauftragung entsprechende Vorentwürfe erstellen zu lassen, die mit dem Gremium und den beteiligten Stellen abzustimmen sind.

Da die geplanten Änderungen alle Grundstücke betreffen, ist keine Kostentragung des Änderungsverfahrens durch die Anfragenden Bauherren notwendig.

13 dafür : 0 dagegen

4. Windenergieanlagen Birkach 2 - Stellungnahmen zum Änderungsantrag nach BImSchG

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.08.2025 hat uns das Landratsamt Erlangen-Höchstädt informiert, dass für das Genehmigungsverfahren zur Errichtung von 6 Windenergieanlagen in den Gemarkungen Weingartsgreuth, Lonnerstadt und Höchstädt/Aisch ein Antrag der Bürgerwindenergie Birkach 2 GmbH & Co. KG auf Änderungsgenehmigung nach § 16 b Abs. 7 Satz 3 BImSchG eingegangen ist.

Die ursprüngliche Genehmigung stammt vom 16.12.2024, die Behandlung im Marktgemeinderat erfolgte am 17.10.2024.

Konkret sollen die Windenergieanlagen eines anderen Herstellers errichtet werden (Nordex N-175 statt Vestas V-172), die Anlagen sind dabei insgesamt jeweils 6 m höher als die früheren Modelle, vgl. Anlage 2.

Beschluss:

Der Markt Wachenroth stimmt dem Antrag der Bürgerwindenergie Birkach 2 GmbH & Co. KG auf Änderungsgenehmigung nach § 16 b Abs. 7 Satz 3 BImSchG zu.

Weiter wird auch das gemeindliche Einvernehmen im Sinne des § 36 BauGB erteilt.

9 dafür : 4 dagegen

5. Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung; Vergabe von Planungsleistungen für das Gebiet des Marktes Wachenroth

Sachverhalt:

Das Wärmeplanungsgesetz des Bundes besagt, dass jede Kommune in Deutschland bis spätestens Mitte 2028 eine eigene Wärmeplanung vorlegen muss. Dabei geht es um die Erreichung der Klimaziele: Bis 2045 soll auch der klimaneutrale Umbau unserer Wärmeversorgung abgeschlossen sein.

Durch die Erstellung eigener Wärmepläne sollen Städte und Gemeinden eine Strategie für dieses Vorgehen entwickeln. Privathaushalte und Unternehmen erfahren dadurch frühzeitig, ob an ihrem Standort der Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgung realistisch ist, oder ob der Umstieg auf erneuerbare Energien eher durch Einzellösungen erfolgt.

Umsetzung in Bayern

Seit Frühjahr 2025 steht auch die konkrete Vorgehensweise für bayerische Kommunen fest. Die Gemeinden sind die planungsverantwortliche Stelle für die Wärmeplanung in ihrem jeweiligen Gebiet. Für bayerische Kommunen mit weniger als 10.000 Einwohnern besteht neben dem Standard-Verfahren auch die Möglichkeit, die Wärmeplanung in einem vereinfachten Verfahren durchzuführen. Hier werden Datenerhebungs- und Berichtspflichten vereinfacht und Prozesse standardisiert.

Für die Finanzierung der Wärmeplanung stellt der Freistaat einen einwohnerabhängigen Fixbetrag zur Verfügung. Die Mittel können zur Deckung der Honorarkosten externer Dienstleister, aber auch für eigene Personal- und Verwaltungskosten verwendet werden.

Gemeinden mit einer Einwohnerzahl bis 5.000 erhalten vom Freistaat Bayern einen Fixbetrag in Höhe von 34.800,00 €.

Die Auszahlung der Kostenerstattung erfolgt in zwei Tranchen. Zu Beginn der Wärmeplanung auf Antrag der Gemeinde, sowie nach Einreichung des erstellten Wärmeplans.

Die Kommunale Wärmeplanung enthält standardmäßig eine Analyse des aktuellen Wärmebedarfs, die Identifizierung von Potenzialen für Erneuerbare Energien und die Entwicklung von Strategien zur Umsetzung.

Das ILEK-Management hat für die Gemeinden Frensdorf, Pommersfelden, Mühlhausen und Wachenroth Angebote für eine vereinfachte Wärmeplanung von verschiedenen Planungsbüros eingeholt.

Im Zuge des Projektablaufs sind jeweils folgende Schritte geplant:

- a) Bestandsanalyse
- b) Potenzialanalyse
- c) Zielszenarien
- d) Umsetzungsstrategie
- e) Öffentlichkeitsbeteiligung
 - (Auftakt- und Abschlussveranstaltung)
 - Akteursbeteiligung
 - Begleitende Öffentlichkeitsbeteiligung & Kommunikation (z. B. Pressemitteilungen, Informationsveranstaltungen)
 - Workshops mit Steuerungsrunden
 - Beteiligung Politische Gremien
- f) Verstetigung
- g) Controlling
- h) Dokumentation der Ergebnisse
- i) Endabstimmung/Endredaktion

Es lagen fünf Angebote von Planungsbüros für die Erstellung einer vereinfachten Wärmeplanung vor. Diese waren von der Energieagentur Triesdorf, Institut für Energietechnik IFE GmbH, Bayernwerk Netz GmbH, Energieagentur Nordbayern und DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksgesellschaft mbH.

Nach Prüfung der Angebote durch das Büro [REDACTED] der günstigste Anbieter mit einer Bruttosumme in Höhe von 18.992,40 €.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Vergabe zur Erstellung einer vereinfachten Wärmeplanung an DKS Deutsche Stadt- und Grundstücksgesellschaft mbH mit einer Bruttoauftragssumme von 18.992,40 €.

13 dafür : 0 dagegen

6. Bekanntgaben und Informationen

6.1 Informationen des Ersten Bürgermeisters

Der Erste Bürgermeister zeigt sich erfreut über die positive Resonanz der Marktgemeinderatsmitglieder zur Einweihung der 4. Kindergartengruppe am Freitag, 26.09.2025

Zur Einführung der EbrachgrundCard gab es bislang nur wenige Rückmeldungen seitens der örtlichen Einzelhändler/Gewerbetreibenden. Eine Aufnahme ist jedoch jederzeit möglich, da der Flyer jährlich aktualisiert wird.

6.2 Informationen über Sachbehandlungen aus der letzten Sitzung

Entfällt

6.3 Anträge und Informationen aus dem Gemeinderat

- Aus dem Gremium wurde nach dem aktuellen Stand des Leasingfahrzeugs gefragt
- Marktgemeinderatsmitglied Andreas Pohle spricht den Verkehrslärm in der Steigerwaldstraße an
- Das Landratsamt befasst sich aktuell mit der momentanen Sperre für LKW's auf der Ortsverbindungsstraße Ailsbach-Weingartsgreuth.
- Marktgemeinderatsmitglied Holger Vogel macht auf Querrisse in den Straßen aufmerksam.
 - ☐ Nach Abstimmung mit Herrn Vogel werden die Bauhofmitarbeiter gezielt betroffene Bereiche überprüfen und ausbessern.
- Marktgemeinderatsmitglied Holger Vogel macht auf die bestehenden gemeindlichen Blumenwiesen aufmerksam und regt an, das Programm auszubauen
- Marktgemeinderatsmitglied Holger Vogel regt an, die gemeindlichen Obstbäume künftig in das vom Obst- und Gartenbauverein betreute „Gelbe-Band-Programm“ aufzunehmen, sodass das Obst von der Bevölkerung kostenlos geerntet werden kann

Für die Richtigkeit:

Reiner Braun
Erster Bürgermeister

Jürgen Reingruber
Schriftführer

