

## **Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Oberreichenbach**

am 09.05.2016 in der Aula der Schule Oberreichenbach, Schulstr. 21, 91097 Oberreichenbach

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Hacker

Schriftführerin: Frau Ruppert

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 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht worden sind.

Von den Mitgliedern des Gemeinderates sind 12 anwesend:

Gemeinderäte: Sandra Berlacher  
Reinhard Geyer  
Michael Hellmann  
Günter Himmler  
Udo Lamprecht  
Bernd Liebezeit  
Christian Reiß  
Melanie Weiland  
Peter Meier (anwesend ab 19:40)  
Hermann Stumptner  
Klaus Kaltenhäuser

Es fehlen entschuldigt: GRM Johannes Kreß (beruflich verhindert)  
GRM Peter Meier (beruflich verhindert bis 19:40)

Unentschuldigt: ./.

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

Des weiteren nahm Herr Rühl als Vertreter des beauftragten Planungsbüros „Stadt und Land“ an der Sitzung teil.

### **BESCHLÜSSE und ABSTIMMUNGSERGEBNISSE**

#### **Öffentliche Sitzung:**

GRM Liebezeit beantragt, TOP 8 -statt wie vorgesehen in der nichtöffentlichen- bereits in der öffentlichen Sitzung zu behandeln.

#### **Beschluss:**

Der in der Ladung unter TOP 8 nichtöffentlich zu behandelnde Punkt „Vereinbarung mit der Kirchengemeinde über die Nutzung eines Jugendraumes im Gebäude des Bauhofes“ wird in der öffentlichen Sitzung behandelt.

Abstimmungsergebnis: 10: 1 Stimmen

#### **TOP 1**

##### **Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 11.04.2016**

Die Sitzungsniederschrift vom 11.04.2016 wurde mit der Sitzungsladung versandt. Ein Einwand GRM Liebezeits bezüglich TOP 7.2 wird ausgeräumt. Somit wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

Abstimmungsergebnis: 11: 0 Stimmen

#### **TOP 2**

##### **Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters, die keiner weiteren Behandlung bedürfen**

Bürgermeister Hacker verweist auf die Bekanntgaben, die in einer Umlaufmappe den Gemeinderäten zur Ansicht zur Verfügung stehen. Unter anderem wird bekanntgegeben:

- Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt bezüglich Haushaltssatzung und Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2016
- Rundschreiben des Maschinen- und Betriebshilfsrings, Ausgabe 02/2016
- Abrechnung der Bayernwerk AG der Konzessionsabgabe Strom, bei der der Gemeinde ein Guthaben von 1.136,62 Euro verbleibt.
- Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat über den aktuellen Stand beim Breitbandausbau,
- Schreiben der Telekom bezüglich der Breitbandversorgung der Gemeinde Oberreichenbach im Bereich des Neubaugebietes „Lohbeet“,
- Verrechnung der Gemeindeanteile an Umsatzsteuer, Einkommenssteuer, Gewerbesteuerumlage durch das Finanzamt,
- Planungskonzept bezüglich der Überplanung des Linienbündels 5 (ÖPNV)
- Informationsflyer des Bayerischen Staatsministers des Innern, für Bau und Verkehr zum Thema „Leerstand nutzen-Lebensraum schaffen“,
- Die Gemeinde erhielt von der Sparkasse eine Spende i.H.v. 750 Euro für die Jugendfeuerwehr,
- In der Kindertagesstätte „Regenbogen“ wurde eingebrochen

### **TOP 3**

#### **Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Abwägung der im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Äußerungen.**

#### **TOP 3.1**

##### **Stellungnahme der Regierung Mittelfranken**

Die Stellungnahme der Regierung Mittelfranken hat aus landesplanerischer Sicht keine Einwendungen gegen die bisherige Planung gebracht. Einzig kritisch wird gesehen, dass innerörtlich von Oberreichenbach Baulücken vorhanden sind. Es muss daher durch die Gemeinde versucht werden, diese Baulücken zu aktivieren, um dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Die Gemeindeverwaltung hat die Eigentümer der noch unbebauten Grundstücke angeschrieben, um eventuell verfügbare Grundstücke zu aktivieren.

##### **Beschluss:**

Die Planung des Flächennutzungsplanes wird unverändert beibehalten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen.

#### **TOP 3.2**

##### **Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes**

Die Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes betont ebenfalls den Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und mahnt intensive Bemühungen der Gemeinde zur Aktivierung der Baulücken an. Aus regionalplanerischer Sicht wird gegen die Bauleitplanung keine Einwendung erhoben.

##### **Beschluss**

Die Hinweise des regionalen Planungsverbandes werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird ihre Anstrengungen zur Aktivierung der Baulücken intensivieren.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen.

#### **TOP 3.3**

##### **Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt, Bauamt II**

Das Bauamt bemängelt, dass aufgrund des kleinen Planausschnitts die Lage des Plangebiets nicht sofort erkannt werden kann. Der Ausschnitt sei zu vergrößern.

Das Planzeichen für den Geltungsbereich stimmt nicht mit der Legende überein. Auch das Zeichen für Versorgungsanlagen ist zu prüfen.

Der Bedarfsnachweis für die geplante Fläche sei zu überarbeiten, da dieser nicht nachvollziehbar begründet ist.

**Beschluss:**

Die zeichnerischen Änderungen werden vorgenommen. Ein größerer Planausschnitt wird eingefügt. Der Bedarfsnachweis wird von der höheren Landesplanung durchaus akzeptiert. Er wird geprüft und gegebenenfalls konkretisiert. Die Gemeinde wird ihre Anstrengungen zur Aktivierung der Baulücken intensivieren.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen.

**TOP 3.4**

**Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes besteht grundsätzlich Einverständnis. Auf die sonstigen fachlichen Empfehlungen zum Bebauungsplan „Lohbeet“ (früher: „Im Etschele“) wird verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**TOP 3.5**

**Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes**

Der Bayerische Bauernverband weist darauf hin, dass die erforderlichen Ausgleichsflächen auf öffentlichem Grund zu errichten und Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen sind. Weitere Hinweise betreffen ausschließlich den Bebauungsplan.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsregelung wird im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet

**TOP 3.6**

**Stellungnahme des Energieversorgers Bayernwerk AG**

Das Bayernwerk stellt fest, dass sich im überplanten Bereich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG befinden.

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn Bestandsicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen wurde festgestellt, dass die Trafostation nicht richtig eingezeichnet ist bzw. fehlt. Zur Information wurde ein Übersichtsplan im Maßstab 1:1.000 beigelegt, in der die betroffene Anlage markiert ist.

Die weiteren Hinweise betreffen technische Ausbaudetails, die im Rahmen der Fachplanungen zu beachten sind.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Trafostation ist richtig eingezeichnet, sie befindet sich aber außerhalb des Änderungsbereichs. Der Änderungsbereich ist daher anzupassen.

**TOP 3.7**

**Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege**

Seitens des Bayerischen Landesamtes besteht kein grundsätzlicher Einwand gegen die Planung. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.

**TOP 3.8**

**Stellungnahme der Fernwasserversorgung Franken**

Es bestehen keine Berührungspunkte mit Anlagen der Fernwasserversorgung Franken. Bei Erweiterung des Ortsnetzes empfiehlt die FWF zur Sicherung einer auch künftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung. Auf ein entsprechendes Arbeitsblatt DVWG 405 wird verwiesen. Falls sich ein höherer Wasserbedarf ergeben sollte, wird um rechtzeitige Benachrichtigung gebeten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Fachplanungen sind rechtzeitig zu beauftragen

**TOP 3.9**

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Hinweise geäußert:**

- Amt für Ernährung LW und Forsten,
- Staatliches Bauamt Nürnberg,
- Handwerkskammer für Mittelfranken,
- Deutsche Telekom, keine Leitungen vorhanden.
- Autobahndirektion Nordbayern,
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt,
- Fa. Pledoc, keine Anlagen im Planungsbereich vorhanden
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen,
- Amt für ländliche Entwicklung,
- Anruf der evangelischen Kirche Oberreichenbach
- Katholische Kirchenstiftung St. Otto,
- Markt Weisendorf, Mail von Herrn Söhnlein

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind nur Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan eingegangen.

### TOP 3.10

#### Billigungs- und Auslegungsbeschluss

##### Beschluss:

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der heutigen Beschlüsse wird gebilligt. Die Planung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen.

### TOP 4

#### Bebauungsplan „Lohbeet“ (früher: „Im Etschele“);

#### Abwägung der im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Äußerungen

### TOP 4.1

#### Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken,

Die Regierung nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu den überörtlich raumbedeutsamen Belangen wie folgt Stellung:

Da das nördlich angrenzende Baugebiet „An der Eckenberger Straße IV“ bereits vollständig verkauft ist, liegen hier keinerlei Baulandreserven mehr vor. Innerörtlich wurden in Oberreichenbach Baulücken von ca. 2 ha ermittelt. Diese stehen jedoch aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen kurzfristig nicht zur Verfügung. Aufgrund der positiven Entwicklung des nördlich angrenzenden Baugebiets „An der Eckenberger Straße IV“ sowie der aktuellsten Bevölkerungsprognosen für den Landkreis Erlangen-Höchstadt kann der Bedarfsberechnung in diesem Fall weitestgehend gefolgt werden.

Die Stellungnahme verweist jedoch auf das Ziel 3.2 des Landesentwicklungsplanes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wonach vorhandene Potenziale der Innentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Daher ist angesichts vorhandener Baulücken in einer Größenordnung von 2 ha eine intensive und kontinuierliche Auseinandersetzung mit den Potenzialen der Innenentwicklung angezeigt. Den Planunterlagen, die für den Prognosezeitraum von 15 Jahren lediglich 5 bis 10 % dieser Flächen als aktivierbar darstellen, könne daher nicht pauschal gefolgt werden. Es bedürfe hier gezielter Anstrengungen zur Aktivierung dieser Flächen. Die Überlegung der Gemeinde, diesbezüglich Untersuchungen anzustellen und in einen Dialog mit Eigentümern zu treten, wird ausdrücklich begrüßt. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht sind bei Berücksichtigung der aufgeführten Hinweise zur Innentwicklung nicht zu erheben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Beschäftigung mit der Innentwicklung hat die Gemeinde bereits begonnen. In Einzelgesprächen versucht sie, Baulücken im Ortskern zu aktivieren. In einem Fall sind die Aktivitäten bereits recht konkret geworden. So soll auf einer innerörtlich nur wenig bebauten und kaum genutzten Fläche nachverdichtet werden. Es ist dort geplant, eine verdichtete Wohnbebauung mit zwei Geschossen plus Dachgeschoss im sozialen Wohnungsbereich zu errichten. Gleichzeitig reagiert die Gemeinde jedoch auch auf die entstandenen Baulücken der Vergangenheit insofern, dass sie beim Verkauf von Bauplätzen einen Bauzwang festlegt, der den Eigentümer dazu verpflichtet, innerhalb von fünf Jahren ein Gebäude auf dem erworbenen Grundstück zu errichten. Die Planung kann unverändert beibehalten werden.

##### Beschluss:

Die Planung des Bebauungsplanes wird unverändert beibehalten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen.

## **TOP 4.2**

### **Stellungnahme des Planungsverbandes Region Nürnberg,**

Die Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes betont auch hier den Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und mahnt intensive Bemühungen der Gemeinde zur Aktivierung der Baulücken an. Wie unter TOP 4.1 dargelegt bemüht sich die Gemeinde um eine Aktivierung der Baulücken.

Aus regionalplanerischer Sicht wird gegen die Bauleitplanung keine Einwendung erhoben.

### **Beschluss:**

Die Hinweise des regionalen Planungsverbandes werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird ihre Anstrengungen zur Aktivierung der Baulücken intensivieren.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen.

## **TOP 4.3**

### **Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt**

#### **TOP 4.3.1**

Das Landratsamt gibt zu bedenken, dass die Gemeinde bereits 1999 einen Aufstellungsbeschluss für einen gleichnamigen Bebauungsplan gefasst und bekannt gemacht. Die Gemeinde hat schon auf diesen Hinweis reagiert und am 11.04.2016 einen Beschluss gefasst, der beinhaltet, den Bebauungsplan unter dem Namen „Lohbeet“ weiterzuführen.

#### **TOP 4.3.2**

Laut Stellungnahme des Landratsamtes soll die Festsetzung für Kettenhäuser geprüft werden. Es wird diskutiert, ob die Regelung bezüglich der Kettenhäuser abgeändert werden soll und auch Doppelhäuser oder Reihenhäuser auf den entsprechenden Grundstücken zugelassen werden sollen.

Herr Rühl führte aus, dass aus seiner Erfahrung heraus Kettenhäuser sehr gut von den Bauherren angenommen werden. Sollte man Reihenhäuser an dieser Stelle zulassen, wäre zu bedenken, dass sich ein Stellplatzproblem ergeben würde.

Die Freigabe für Doppelhäuser, auf dann recht großen Grundstücken, wäre durchaus denkbar. Dies würde jedoch nicht zu der eigentlich in diesem Bereich gewünschten Verdichtung der Bebauung führen.

### **Beschluss:**

Die Festsetzung von Kettenhäusern im Bebauungsplan wird unverändert beibehalten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 3 Stimmen.

#### **TOP 4.3.3**

Das Landratsamt weist darauf hin, dass für Grünflächen eine Zweckbestimmung festzusetzen ist. Die Festsetzung „private Grünflächen“ ist zu prüfen.

### **Beschluss:**

Die Grünflächen erhalten die Bezeichnung „Verkehrsbegleitgrün“. Die als „privaten Grünflächen“ bezeichneten Flächen werden in die „Hinweise“ des Bebauungsplanes verschoben.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 Stimmen.

#### **TOP 4.3.4**

Das Landratsamt mahnt an, dass Nr. 4 der textlichen Festsetzung („Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit einer Neigung wie das Hauptgebäude –nur wenn mit diesem baulich direkt verbunden- sowie Flachdächer oder Pultdächer bis maximal 15° zulässig“) zu ungenau formuliert sei und dies zu verschiedenen Auslegungen führen könnte.

Herr Rühl stellt fest, dass die Regelung eindeutig sei und nur Dächer mit einer Neigung wie das Hauptgebäude zugelassen werden, wenn diese an das Hauptgebäude angebaut sind. Es sollen bewusst verschiedene Möglichkeiten der Dachausbildung gegeben werden.

GRM Lamprecht stellt den Antrag die Festsetzung Nr. 4 ganz herauszunehmen, um alle Dachformen für die Nebengebäude zuzulassen.

**Beschluss:**

Die Regelung Nr. 4 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes „Lohbeet“ wird ersatzlos gestrichen.

Abstimmungsergebnis: 5 : 7 Stimmen

Die Regelung wird nicht gestrichen.

Da mehrheitlich eine Regelung diesbezüglich gewünscht wird, wird die Regelung wie im Entwurf zur Abstimmung gegeben.

**Beschluss:**

Die Regelung Nr. 4 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes „Lohbeet“ wird unverändert beibehalten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 4 Stimmen

**TOP 4.3.5**

Da die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung noch nicht vorliegen, kann durch das Landratsamt keine abschließende Stellungnahme dazu abgegeben werden. Herr Rühl gibt bekannt, dass die Prüfung erst im Juli abgeschlossen sein wird.

**TOP 4.3.6**

Der Umweltbericht ist nach Ansicht des Landratsamtes zu unverbindlich und zu vage. Der Bericht wird nach Aussage von Herrn Rühl konkretisiert, sobald das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Zwischenbericht vorliegt.

**TOP 4.3.7**

Der Kreisbaumeister begrüßt grundsätzlich die Fortführung der Erschließung aus dem östlichen Baugebiet „Im Assing“. Städtebaulich sinnvoll würde er auch die Nord-Süd-Verbindung als Fortführung der „Veit-vom-Berg-Straße“ erachten, wodurch der Wendehammer entfallen könnte. Dies würde seiner Ansicht nach auch zu einer klaren Struktur der Baufelder führen. Zudem sollten enge bauliche Festsetzungen zu Firstrichtung, Dachart und –neigung erfolgen, um die „Ortskante zu stärken“. Zu hinterfragen ist die willkürliche Verwendung von Kettenhäusern ohne Bezug zur Nachbarbebauung. Zu prüfen ist, ob aufgrund des Bevölkerungszuwachses eine zusätzliche Spielfläche im Wohnquartier notwendig ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Verbindung von Nord nach Süd kann geschaffen werden, allerdings entsteht dann ein Durchfahrtsbereich und kein ruhiger Wohnhof.

Die liberalen Festsetzungen entsprechen dem nördlich angrenzenden Wohngebiet und entsprechen dem Wunsch vieler Bauwilliger. Da kein denkmalgeschützter Bereich angrenzt, kann das verantwortet werden.

Die „Ortskante“ wird bereits durch eine 10 m tiefe Eingrünung geprägt.

Die Kettenhäuser stellen eine bauliche Verdichtung dar, die sich an mehreren Orten bewährt haben.

Ein Spielplatz ist benachbart geplant. BGM Hacker befindet sich in Gesprächen mit Grundstückseigentümern.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf „Lohbeet“ wird diesbezüglich unverändert beibehalten.

Abstimmungsergebnis: 12: 0 Stimmen

**TOP 4.3.8**

Der Immissionsschutz regt an, Formulierungen zur Anbringung von haustechnischen Geräten in die Hinweise aufzunehmen. Dies wird als sinnvoll erachtet.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden im Planteil als „städtebauliche Hinweise“ in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 12: 0 Stimmen

**TOP 4.3.9**

Abfallwirtschaft

Der Wendehammer müsste einen Durchmesser von 20 m haben, um ein maximal zweimaliges Rückstoßen einzuhalten.

Weitere Hinweise werden gegeben.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Wendehammer wird auf 20 m vergrößert.

Abstimmungsergebnis: 12: 0 Stimmen

**TOP 4.4****Wasserwirtschaftsamt**

Das Wasserwirtschaftsamt verweist allgemein darauf, dass vor Baubeginn durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden soll, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen könnten grundsätzlich nicht befürwortet werden. Bei hohen Grundwasserständen sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

Die vorübergehende Absenkung oder Entnahme während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Erdwärmesonden sind beim geplanten Baugebiet grundsätzlich möglich. Die maximal zulässige Bohrtiefe je Sonde liegt dabei bei rund 75 m. Bohrrisiken sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Die Verlegung des im Norden des Geltungsbereichs verlaufenden Entwässerungsgrabens wurde mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen- Höchstadt vom 23.02.2011 wasserrechtlich behandelt. Im Umgriff des Bebauungsplanes verlaufen keine weiteren oberirdischen Gewässer. Vor einer Ausweisung neuer Baugebiete an Gewässern bzw. wie hier an Entwässerungsgräben sollten die Überschwemmungsbereichsgrenzen und die hydraulische Leistungsfähigkeit dieser Vorfluter ermittelt werden. Ferner sollten vorhandene Durchlässe und Verrohrungen überprüft werden. Es ist immer damit zu rechnen, dass die oft unscheinbar wirkenden Gewässer und Gräben bei Starkregenereignisse über die Ufer treten und für Überschwemmungen sorgen. Durch die neuen Baugebiete können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese so umzubauen, dass sie in ihrer Funktion erhalten bleiben und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiterleiten. Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken sind zu vermeiden.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen vermieden werden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser soll über das bestehende Regenrückhaltebecken in den Etschelgraben abgeleitet werden. Die Größe der geplanten Wohnbaufläche beträgt ca. 3,8 ha. Für die Volumenberechnung des bestehenden Regenrückhaltebeckens wurden ca. 2,3 ha vorgesehen. Das bestehende Regenrückhaltebecken an der Eckenberger Straße ist mit der geplanten Erweiterungsfläche gem. Arbeitsblatt DWA-A 117 zu überrechnen und ggf. zu erweitern. Bei der Durchführung der weiteren Erschließung ist zunächst darauf zu achten, dass bei einer Trennentwässerung die Regenwasserbeseitigung nach den Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 zu erfolgen hat.

**Beschluss:**

Der Gemeinde wird Baugrunduntersuchungen durchführen lassen. Der Hinweis, bei hohen Grundwasserständen Keller als wasserdichte Wannen auszubilden, wird als Hinweis Nr. 2 in den Bebauungsplan übernommen.

Die anderen Hinweise betreffen übliche rechtliche Regelungen, die ohnehin einzuhalten sind.

Der Hinweis bezüglich der Geothermie wird als Hinweis Nr. 3 in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die rechtliche Wirkung des vorhandenen Entwässerungsgrabens gewürdigt werden, evtl. ist dieser Graben mit einem entsprechenden

wasserrechtlichen Verfahren zu verlegen. Auch der Hinweis auf die Leistungsfähigkeit der Entwässerungsgräben wird in der entsprechenden Fachplanung abgearbeitet. Der Hinweis zu den Entwässerungsanlagen wird als textlicher Hinweis Nr. 4 in den Bebauungsplan übernommen. Dies ist in den Regelungen der Grünordnung bereits weitgehend enthalten.

Vom Fachplaner ist die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Rückhaltebecken zu prüfen und ggf. sind weitere Rückhalteanlagen zu errichten.

Abstimmungsergebnis: 12: 0 Stimmen

#### **TOP 4.5**

In der Stellungnahme des Bund Naturschutz wird bedauert, dass wieder ein großes Baugebiet mit Einzelhausbebauung geplant wird, da der Flächenverbrauch hoch ist, keine Nahversorgungseinrichtungen vorhanden sind und Arbeitsplätze fehlen, der ÖPNV unzureichend ist und eine ausgebaute Schule fehlt.

Die Planung wird zu Pendlerbewegungen führen. Sie deckt nicht den tatsächlichen Bedarf der Gemeinde. Die sorgfältige Ausarbeitung der Planung wird hingegen begrüßt, die Entwässerung im Trennsystem und die fußläufige Erreichbarkeit der Landschaft, auch wenn sich wahrscheinlich ein weiteres Baugebiet anschließen wird. Ein Hinweis auf die Nutzung der Sonnenenergie wäre wünschenswert.

Der früher bereits vorgesehene Grünstreifen auf der Südseite „Eckeberger Str. IV“ wurde offensichtlich nicht realisiert. Die Ausgleichsflächen wurden nicht an das LfU gemeldet.

Zu den Einwänden des Bund Naturschutz wird wie folgt Stellung genommen: Es werden nicht nur Einzelhäuser geplant. Eine gewisse Verdichtung wird durch Doppelhäuser und Kettenhäuser vorgesehen. Ein kleiner Ort wie Oberreichenbach kann nur wenige Grundfunktionen (z.B. Bäckerei, Getränkehandel, Gaststätten) vorhalten. Das geplante Gebiet stärkt diese vorhandenen Einrichtungen entscheidend.

Arbeitsplätze sind in unmittelbarer Umgebung (z.B. Herzogenaurach, Erlangen) vorhanden.

Künftige Mobilitätsformen (Elektro-schnell-Fahrräder, selbstfahrende E-Autos etc.) werden die Pendlerbewegungen vereinfachen und schädliche Umweltauswirkungen minimieren. Damit kann auch der unzureichende ÖPNV kompensiert werden.

Die zustimmenden Äußerungen zu Entwässerung etc. werden zur Kenntnis genommen.

Die Nutzung von Sonnenenergie ist ausdrücklich zulässig (vgl. Festsetzung Nr. 3) und vom Gesetzgeber zudem gefordert.

Ein Baugebiet braucht immer Anschlüsse für eventuelle künftige Erweiterungen. Eine Grünachse soll am Westrand realisiert werden (vgl. Punkt 7 der Begründung).

Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeindeverwaltung zu melden.

#### **Beschluss:**

Die Planung des Bebauungsplanes wird unverändert beibehalten. Die Ausgleichsflächen werden von der Gemeindeverwaltung gemeldet.

Abstimmungsergebnis: 12: 0 Stimmen

#### **TOP 4.6**

##### **Bayerischer Bauernverband**

Der Bayerische Bauernverband verweist darauf, dass die erforderlichen Ausgleichsflächen auf öffentlichem Grund zu errichten sind. Ersatzflächen sind zur Verfügung zu stellen. Emissionen aus der Landwirtschaft sind zu dulden. Zufahrten sind uneingeschränkt zu gewährleisten. Entwässerungseinrichtungen sind zu erhalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsregelung wird im Bebauungsplan-Planverfahren ausführlich abgearbeitet.

Die Flächen stehen zur Verfügung. Immissionen aus ordnungsgemäßer Landwirtschaft sind hinzunehmen, was aber ohnehin gilt und nicht festgesetzt werden kann.

Zu den Entwässerungseinrichtungen wurde bereits unter Punkt 4 ein Hinweis aufgenommen

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf „Lohbeet“ wird diesbezüglich unverändert beibehalten.

Abstimmungsergebnis: 12: 0 Stimmen



**TOP 4.7**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH verweist darauf, dass sich noch keine Telekommunikationslinien im Gebiet befinden. Zur Versorgung ist daher die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Gebiets erforderlich. Die Telekom bittet um rechtzeitige Benachrichtigung zur Koordinierung. Folgende fachliche Festsetzungen sollen in dem Bebauungsplan aufgenommen werden:

In allen Straßen oder Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinie vorzusehen. Auf Merkblätter für Baumpflanzungen wird verwiesen.

Die Hinweise werden beachtet.

Sie betreffen jedoch die spätere Fachplanung und nicht den Bebauungsplan. Die Straßen sind ausreichend breit, sodass die von der Telekom vorgeschlagene Festsetzung nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden muss.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf „Lohbeet“ wird diesbezüglich unverändert beibehalten.

Abstimmungsergebnis: 12: 0 Stimmen

**TOP 4.8**

Die Bayernwerk AG stellt fest, dass sich im überplanten Bereich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG befinden.

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn Bestandsicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen wurde festgestellt, dass die Trafostation nicht richtig eingezeichnet ist bzw. fehlt. Zur Information ist ein Übersichtsplan im Maßstab 1:1.000 beigelegt. Die betroffene Anlage ist markiert. Das Bayernwerk bittet um rechtzeitige Mitteilung, wann das Baugebiet erschlossen werden soll, um selbst die eigenen Planungen koordinieren zu können. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Auf Merkblätter für die Pflanzung von Bäumen etc. wird verwiesen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Hinweise der Bayernwerk AG sind in der späteren Fachplanung zu beachten. Die Trafostation ist im Plan verzeichnet. Eine Abweichung zu den Unterlagen der Bayernwerk AG kann nicht festgestellt werden. Der Trafo befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Lohbeet“ und befindet sich im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „An der Eckenberger Straße IV“. Die vorliegende Planung braucht nicht verändert zu werden.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf „Lohbeet“ wird diesbezüglich unverändert beibehalten.

Abstimmungsergebnis: 12: 0 Stimmen

**TOP 4.9**

Das Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass nach derzeitigem Planungsstand keine Bodendenkmäler bekannt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht unterliegen. Ein Formulierungsvorschlag wird mitgeteilt.

Die Formulierungen des Artikels 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz gelten zwar ohnehin. Der Planer empfiehlt, diesen Hinweis in den Bebauungsplan ebenfalls unter der Rubrik Hinweise aufzunehmen.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Formulierungen des Artikels 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz werden unter der Rubrik Hinweise aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 12: 0 Stimmen

#### **TOP 4.10**

Fernwasserversorgung Franken teilt mit, dass keine Berührungspunkte mit ihren Anlagen bestehen. Bei Erweiterung des Ortsnetzes empfiehlt die Fernwasserversorgung Franken zur Sicherung einer auch künftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung. Auf ein entsprechendes Arbeitsblatt DVWG 405 wird verwiesen. Falls sich ein höherer Wasserbedarf ergeben sollte, wird um rechtzeitige Benachrichtigung gebeten.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Fachplanungen werden rechtzeitig beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 12: 0 Stimmen

#### **TOP 4.11**

##### **Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Hinweise geäußert:**

- Amt für Ernährung LW und Forsten,
- Staatliches Bauamt Nürnberg,
- Handwerkskammer für Mittelfranken,
- Autobahndirektion Nordbayern,
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt,
- Fa. Pledoc, 23.02.16, keine Anlagen im Planungsbereich vorhanden
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen,
- Amt für ländliche Entwicklung,
- Anruf der evangelischen Kirche Oberreichenbach
- Katholische Kirchenstiftung St. Otto
- Markt Weisendorf, Herr Söhnlein

#### **TOP 4.12**

Bürgerbeteiligung:

Eine Gruppe von Bürgern (Unterschriftsliste) fordert die Verbindungsstraße zwischen dem Baugebiet „An der Eckenberger Straße IV“ und dem geplanten neuen Baugebiet zu schließen. Eine weitere Ausfahrt für Baufahrzeuge zur Gemeindeverbindungsstraße soll während des Baus das bestehende Wohngebiet vom Baustellenverkehr entlasten.

Herr Rühl weist auf Mehrkosten hin, die die entsprechenden Maßnahmen auslösen würden.

#### **Beschluss:**

Das Begehren der Bürger wird zur Kenntnis genommen. Eine temporäre Sperrung von Straßen während der Bauzeit kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Der Erschließungsplaner wird sich mit diesem Vorschlag auseinandersetzen und ihn wohlwollend prüfen.

Abstimmungsergebnis: 12: 0 Stimmen

#### **TOP 4.13**

Ein Billigungs- und Auslegungsbeschluss kann noch nicht gefasst werden, da noch kein endgültiges Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorliegt.

#### **TOP 5**

##### **Antrag der Freien Wählergemeinschaft Oberreichenbach zur Beschaffung von Erwachsenenspielgeräten**

Die Freie Wählergemeinschaft Oberreichenbach beantragt schriftlich die Beschaffung von Erwachsenenspiel- bzw. Bewegungsgeräten.

BGM Hacker teilt hierzu mit, dass auf einem Sperrkonto der Gemeinde zweckgebunden für solche Geräte 1.500,00 € zur Verfügung stehen. Auch könne in Bad Windsheim ein entsprechender Bewegungspark besichtigt werden, um sich ein Bild von solchen Geräten zu machen.

Die Diskussion geht dahin, dass man sich dies durchaus vorstellen könne. Uneinigkeit herrscht allerdings über den möglichen Standort, insbesondere ob eventuell ein Mehrgenerationenspielplatz sinnvoll wäre oder diese Geräte in der Nähe des Sportvereins aufgestellt werden.

Die Kosten für ein entsprechendes wetterfestes und wartungsarmes Bewegungsgerät liegen bei ca. 3.000 bis 4.500 Euro. Aufgrund der relativ hohen Kosten soll zunächst nur ein Bewegungsgerät angeschafft werden, um auch die Akzeptanz durch die Bevölkerung zu prüfen.

Man kommt überein, zunächst Angebote bezüglich verschiedener Geräte einzuholen. In einer der nächsten Sitzungen sollen diese vorgelegt werden und dann soll auch über einen Standort des Gerätes entschieden werden.

**Beschluss:**

Es werden Angebote bezüglich verschiedener Erwachsenenbewegungsgeräte eingeholt. Sobald diese vorliegen, wird über die Anschaffung und den Standort der Geräte entschieden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 2 Stimmen

**TOP 6**

**Antrag auf Stilllegung des bestehenden Erschließungskanals in der Emskirchner Str. und Neuanstich des Kanals im Lerchenweg für das Grundstück Fl.-Nr. 70/3 der Gemarkung Oberreichenbach, Lerchenweg 4**

Das Grundstück Fl.-Nr. 70/3 der Gemarkung Oberreichenbach, Lerchenweg 4, ist über die Emskirchner Str. kanaltechnisch erschlossen. Die Bauherren möchten den bereits bestehenden Kanal stilllegen und an anderer Stelle im Lerchenweg neu anstechen.

Sie begründen dies damit, dass durch das Gefälle auf seinem Grundstück der Referenzpunkt für die Rückstauenebene nicht am tiefsten Punkt des Grundstückes liegt. Dies könnte mit einem Kanalanstich am Lerchenweg behoben werden.

Zur Verdeutlichung seines Problems haben die Bauherren Unterlagen beigebracht, die durch ein unabhängiges Ingenieurbüro geprüft wurden. Aus technischer Sicht empfiehlt das Ingenieurbüro dem Antrag der Bauherren stattzugeben, da bei der geplanten Bebauung nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand die Grundstücksentwässerung mit dem bestehenden Kanalanschluss realisiert werden könnte.

Die einhellige Meinung geht dahin, dass dem Antrag zugestimmt werden kann.

Da das Grundstück bereits voll erschlossen ist, ist man sich einig, dass die Kosten der Stilllegung und des Neuanstichs in voller Höhe von den Bauherren zu tragen ist. Diese haben im Vorfeld die volle Kostenübernahme zugesagt.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Stilllegung des bestehenden Erschließungskanals in der Emskirchner Str. und Neuanstich des Kanals im Lerchenweg für das Grundstück Fl.-Nr. 70/3 der Gemarkung Oberreichenbach, Lerchenweg 4 wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass die Antragsteller die Kosten der Maßnahme im vollen Umfang tragen.

Abstimmungsergebnis: 11: 0 Stimmen

2. BGM Himmler enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Diskussion und Abstimmung.

**TOP 7**

**Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**

GRM Geyer mahnt an, dass die Informationen zum Energieforum bis jetzt nicht wie zugesagt dem Amtsblatt beigelegt wurden.

Auf Anfrage teilt BGM Hacker mit, dass der neue Bauhofmitarbeiter am 02.05.2016 die Tätigkeit aufgenommen hat.

Auf Nachfrage teilt BGM Hacker mit, dass bezüglich der Kanalsanierung im Bereich er ERH 15 alles nach Plan verläuft.

Es wird angeregt, dass der Bauzeitenplan für den Ausbau der Ortsdurchfahrt Oberreichenbach (ERH 15) im Amtsblatt veröffentlicht wird.

Weiterhin wird angeregt, nachzufragen, ob durch den Verkauf des Grundstücks Fl.-Nr. 92/3 DER Gemarkung Oberreichenbach es möglich wäre, einen Streifen des Grundstücks zur Verbreiterung des Weges an der westlichen Grundstücksgrenze zu erwerben.

BGM Hacker teilt mit, dass wieder Kindergartenpersonal gekündigt hat.

#### **TOP 8**

#### **Vereinbarung mit der Kirchengemeinde über die Nutzung eines Jugendraumes im Gebäude des Bauhofes**

Es wurden bereits Räume im Bauhof, die von Jugendlichen unter Aufsicht der Kirchengemeinde hergerichtet wurden, für die Jugendarbeit genutzt. Um vom Kreisjugendring Zuschüsse zu erhalten, muss ein entsprechender Vertrag mit einer Dauer von fünf Jahren vorgelegt werden.

Die Kirchengemeinde legte nun einen entsprechenden Vereinbarungsentwurf vor.

Die Kirchengemeinde wird die laufenden Unterhaltskosten für die Räume und die Kosten für das bewegliche und unbewegliche Inventar übernehmen.

Da die Nutzung unentgeltlich erfolgt, stellt die evangelische Kirchengemeinde im Gegenzug bei Bedarf Räume im Evangelischen Gemeindehaus in Oberreichenbach der politischen Gemeinde zur Verfügung.

Die einhellige Meinung geht dahin, eine solche Vereinbarung abzuschließen. Allerdings wird angeregt eine Klausel einzufügen, in der sich die Gemeinde ein Sonderkündigungsrecht z. B. wegen Lärmbelästigung vorbehält.

#### **Beschluss:**

Mit der evangelischen Kirchengemeinde Oberreichenbach wird eine Vereinbarung wegen der Nutzung von Räumen im Gebäude des Bauhofes als Jugendraum für fünf Jahre unter der Maßgabe geschlossen, dass ein Sonderkündigungsrecht vereinbart wird..

Abstimmungsergebnis: 12: 0 Stimmen

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 21:10 Uhr

v. g. u.

R u p p e r t  
Schriftführerin

H a c k e r  
1. Bürgermeister