

# SITZUNG

## öffentlich

**Gremium:** Marktgemeinderat Neunkirchen a. Brand

**Sitzungstag:** Mittwoch, 15.03.2006

**Sitzungsort:** großer Sitzungssaal im Rathaus Klosterhof

**Beginn:** 20:25 Uhr  
**Ende:** 22:25 Uhr

### Anwesenheitsliste

Anwesend:

#### 1. Bürgermeister

Schmitt, Wilhelm	
------------------	--

#### Marktgemeinderatsmitglied

Bürzle, Dagmar	
Germeroth, Karl	
Hector, Sigrid	
Landwehr, Robert	
Lang, Georg	
Mitzlaff, Karin	
Obermeier, Rainer	
Pfleger, Ingeborg	
Richter, Heinz	
Rossak, Helmut	
Siebenhaar, Thomas	
Sorger, Hans	
Spatz, Anton	
Spatz, Armin	
Thiemann, Ulrich	
Wölfel, Ernst	
Wölfel, Heinz	

#### Ortssprecher

Scherzer, Harald	
Schmitt, Georg	

**Ortsheimatpflegerin**

Nadler, Eleonora	
------------------	--

**Verwaltung**

Cervik, Jochen	
Schell, Arne	

**Schriftführer**

Haas, Markus	
--------------	--

Entschuldigt:

**Marktgemeinderatsmitglied**

Heid, Erwin	
Kühnl, Bernhard	
Müller, Gerhard	

## **T a g e s o r d n u n g :**

### **Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.02.2006
2. Offener Jugendtreff Neunkirchen a. Brand;  
Tätigkeitsbericht des Jugendbeauftragten Martin Walz und des 1. Vorstandes  
Thomas Heinrich vom Verein "Offener Jugendtreff Neunkirchen a. Brand" mit  
Rechnungslegung
3. Antrag des Vereins "Offener Jugendtreff Neunkirchen a. Brand" auf weitere Über-  
nahme der Kosten von Heizung, Strom, Wasser und Müllabfuhr
4. Sachstandsbericht Wirtschaftsförderung
5. Sachstandsbericht zur Einladung der Partnergemeinde Tótkomlós zu einem  
Gegenbesuch im August 2006
6. Antrag der CSU-/ÜWG-Fraktion zur Fassung von Grundsatzbeschlüssen i.S. Neu-  
ausweisung von Wohnbauflächen und Umlage der Kosten für infrastrukturelle  
Maßnahmen
7. Antrag zur Geschäftsordnung
8. Bebauungsplan Nr. 45 "An der Uttenreuther Straße";  
Behandlung der Stellungnahmen von Privaten und Trägern öffentlicher Belange;  
Billigungs- bzw. Satzungsbeschluss
9. Bebauungsplan Nr. 46 "Südlich Kanalweg";  
Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange;  
Billigungsbeschluss
10. Antrag zur Geschäftsordnung
11. Erneute Beratung über die Verpachtung des Zehntspeichers nach Rücksprache  
mit den Pachtinteressenten
12. Wünsche und Anträge

## Öffentlicher Teil

### TOP 1

#### **Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.02.2006**

##### **Beschluss**

Der Marktgemeinderat beschließt, die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.02.2006 mit folgenden Einwendungen zu genehmigen:

- bei TOP 5 ist folgende Protokollnotiz zu ergänzen:  
„Die Marktgemeinderatsmitglieder Ingeborg Pfleger und Bernhard Kühnl erklären, dass sie mit „Nein“ gestimmt haben, weil die Höhe der Kosten für die Erstellung eines Leitbildes nicht überschaubar ist.“
- bei TOP 9 unter „Beschluss“ auf Seite 16 der Niederschrift muss es beim Abstimmungsergebnis zu Punkt 3.1 und beim Satzungsbeschluss unter „Abstimmungsergebnis“ richtig heißen: „**14 : 3**“

##### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

### TOP 2

#### **Offener Jugendtreff Neunkirchen a. Brand; Tätigkeitsbericht des Jugendbeauftragten Martin Walz und des 1. Vorstandes Thomas Heinrich vom Verein "Offener Jugendtreff Neunkirchen a. Brand" mit Rechnungslegung**

##### **Sachverhalt**

Der 1. Vorsitzende des Vereins „Offener Jugendtreff Neunkirchen a. Brand“ Thomas Heinrich und Jugendbeauftragter Martin Walz erläutern anhand einer Präsentation die Aktivitäten und die finanzielle Situation des Vereins. Die Präsentation ist Bestandteil der Sitzungsniederschrift.

##### **Beschluss**

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 3****Antrag des Vereins "Offener Jugendtreff Neunkirchen a. Brand" auf weitere Übernahme der Kosten von Heizung, Strom, Wasser und Müllabfuhr****Sachverhalt**

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Antrag des Vereins „Offener Jugendtreff Neunkirchen a. Brand“ vom 06.12.2005 auf weitere Übernahme der Kosten für Heizung, Strom, Wasser und Müllabfuhr, die für den Jugendtreff anfallen. Die Kostenhöhe beträgt ca. € 5.000,-- / Jahr.

**Beschluss**

Der Marktgemeinderat beschließt, dem Antrag zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 4****Sachstandsbericht Wirtschaftsförderung****Sachverhalt**

1. Bürgermeister Schmitt berichtet von seinen bisherigen Aktivitäten in Sachen Wirtschaftsförderung und weist insbesondere auf die seiner Ansicht nach überzogenen Preisforderungen des Marktgemeinderates beim Verkauf von Gewerbegrundstücken hin.

**Beschluss**

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anmerkung:	ohne Beschluss

**TOP 5****Sachstandsbericht zur Einladung der Partnergemeinde Tótkomlós zu einem Gegenbesuch im August 2006****Sachverhalt**

Die Beauftragte für die Organisation des Partnergemeindetreffens mit Tótkomlós im Jahr 2005 Dagmar Bürzle berichtet von der Einladung aus Tótkomlós zu einem Gegenbesuch vom 18. bis 20.08.2006. Dieses Treffen soll unter dem Thema „Chancengleichheit“ stehen und vom Markt mit einer Präsentation mitgestaltet werden. Ein erstes Vorbereitungstreffen hat bereits stattgefunden. Allerdings bestehen mit dem Termin im Ferienmonat August große Probleme.

**Beschluss**

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anmerkung:	ohne Beschluss

**TOP 6****Antrag der CSU-/ÜWG-Fraktion zur Fassung von Grundsatzbeschlüssen i.S. Neuausweisung von Wohnbauflächen und Umlage der Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen****Sachverhalt**

Der Marktgemeinderat nimmt den Antrag der CSU-/ÜWG-Fraktion vom 23.02.06 sowie den Grundsatzbeschluss zur Einhaltung der Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 18.12.1996 mit Erweiterungsbeschluss vom 06.02.2002 zur Kenntnis. Es wird beantragt, dass der Marktgemeinderat folgende Grundsatzbeschlüsse fasst:

1. Die Ausweisung und Erschließung neuer Baugebiete ist grundsätzlich im Rahmen des „Ankaufsmodells“ vorzunehmen und die Möglichkeit des „Städtebaulichen Vertrages“ zu nutzen.
2. Werden künftig Baugebiete über ein Umlegungsverfahren abgewickelt, so sind die Kosten für alle diesbezüglichen, infrastrukturellen Maßnahmen nach dem Verursacherprinzip umzulegen.
3. Das „Angebotsmodell“ als Möglichkeit der Baulanderschließung ist restriktiv anzuwenden und nur noch grundsätzlich im Zuge der Ortsabrundung und klar definierter Baulinien zulässig. Die bestehende Bindungsfrist von 10 Jahren ist auf 20 Jahre anzuheben.

#### Zu 1.:

Eine Baulandausweisung über ein Ankaufsmodell bedeutet, dass der Markt vor der Fassung eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan ganz oder teilweise die zur Ausweisung kommenden Flächen erwirbt. Diese Vorgehensweise ist durch den Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates vom 18.12.1996 bereits umgesetzt worden. Mit Beschluß vom 06.02.2002 wurde der Beschluß insoweit erweitert, dass eine Baulandausweisung ohne Modelle erfolgen kann, wenn ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt wird. Außerdem wurde eine Flächenabgabe von 30% aus der zur Ausweisung vorgesehenen Fläche beschlossen. Es wurden bereits städtebauliche Verträge mit Grundstückseigentümern abgeschlossen (bspw. Baugebiet „Hutweide“ in Großenbuch).

Bei einer konsequenten Umsetzung des Ankaufsmodells (Grundstückserwerb zu 100% durch die Gemeinde) ist der Abschluß eines städtebaulichen Vertrages nicht erforderlich, da der Markt als alleiniger Grundstückseigentümer sämtliche Kosten über den Grundstücksverkauf weitergeben kann. Bei Durchführung eines Ankaufsmodells mit Teilerwerb ist der Abschluß eines Städtebaulichen Vertrages sinnvoll und erforderlich.

Der nun gestellte Antrag wird so interpretiert, dass eine Baulandausweisung grundsätzlich nur dann erfolgt, wenn der Markt Neunkirchen a. Brand zu 100% Eigentümer der zur Ausweisung kommenden Fläche ist. Eine Abweichung ist im Einzelfall möglich. Im Beschluß kann eine Flächenabgabe festgelegt werden (z. B. Ankauf von mind. 50% der zur Ausweisung kommenden Fläche). Die Möglichkeit der „Umgehung“ des Ankaufsmodells über die Durchführung eines Umlegungsverfahrens soll fallen gelassen werden.

#### Zu 2.:

Die Kostenumlage für ein neues Baugebiet hat grundsätzlich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches bzw. dem Kommunalabgabengesetz zu erfolgen. Das bedeutet, dass die Allgemeinheit bspw. über den 10%igen Gemeindeanteil bei der Erschließungsabrechnung oder den entsprechenden Globalabrechnungen für die leitungsgebundenen Einrichtungen an den Kosten für die Neuerschließung des Baugebietes partizipiert. Bei einer konsequenten Vorgehensweise nach obiger Nr. 1 wird sich diese Problematik nicht mehr stellen. Auf Grund der Systematik der Globalabrechnung sind die Neuanschließer aber auch an den „Altkosten“ der jeweiligen Anlage beteiligt.

Eine Abweichung von den gesetzlichen Vorgaben ist möglich, wenn sinnvollerweise vor der Baugebietsausweisung ein städtebaulicher Vertrag mit allen Grundstückseigentümern abgeschlossen wird. Bei laufenden Bauleitplanverfahren, bspw. bei den Bebauungsplänen Nr. 17a „Zum Neuntagwerk“, Nr. 36 „Baumgartenstraße Ermreuth“, Nr. 45 „An der Uttenreuther Straße“ und Nr. 46 „Südlich Kanalweg“, deren Umsetzung über ein Umlegungsverfahren erfolgen soll, ist auf Grund der weit fortgeschrittenen Verfahren und der Dringlichkeit der Planung (Stichwort Neues Baugesetzbuch, Übergangsregelung läuft im Juli 2006 aus) ein nachträglicher Abschluß von Städtebaulichen Verträgen theoretisch denkbar, praktisch aber wohl nicht mehr machbar.

Zu 3.:

Zum Angebotsmodell ist grundsätzlich zu sagen, dass dieses Baulandmodell nur für Einzelvorhaben geeignet ist. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich über einen bestimmten Zeitraum, das Grundstück und die darauf zu errichtende Bebauung selbst zu nutzen. Im Verkaufsfalle innerhalb dieses Zeitraumes hat der Markt ein Vorkaufsrecht, welches im Grundbuch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist. Grundvoraussetzung für dieses Modell ist immer eine städtebaulich sinnvolle Planung (Stichwort „Ortsabrundung“). Die Bindungsfrist der bisher abgeschlossenen Angebotsmodelle war anfangs 12 Jahre, wurde dann aber auf 10 Jahre herabgesetzt. Es ist möglich, diese Bindungsfrist auf 20 Jahre zu erhöhen. Nach Einschätzung der Verwaltung ist die 10-jährige Bindungsfrist ausreichend bemessen.

### **Haushaltsrechtliche Auswirkung**

### **Beschluss**

Der Marktgemeinderat beschließt, unter Abänderung seiner Grundsatzbeschlüsse vom 18.12.1996 und 06.02.2002 für die Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich nach § 35 BauGB ab sofort, d.h. für künftige zu fassende Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne, folgende Regelungen:

2. Die Ausweisung und Erschließung neuer Baugebiete ist grundsätzlich im Rahmen des „Ankaufsmodells“ vorzunehmen und die Möglichkeit des „Städtebaulichen Vertrages“ zu nutzen.

Beschluss: 13 : 5

2. Das „Angebotsmodell“ als Möglichkeit der Baulanderschließung ist restriktiv anzuwenden und nur noch grundsätzlich im Zuge der Ortsabrundung und klar definierter Baulinien zulässig. Die bestehende Bindungsfrist von 10 Jahren ist auf 20 Jahre anzuheben.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	8
Persönlich beteiligt:	0



**TOP 7****Antrag zur Geschäftsordnung****Beschluss**

Der Marktgemeinderat beschließt auf Antrag von 1. Bürgermeister Schmitt die Tagesordnungspunkte 9 und 10 / öffentlich der Sitzungsladung vom 07.03.2006 in der Behandlung vorzuziehen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 8****Bebauungsplan Nr. 45 "An der Uttenreuther Straße";  
Behandlung der Stellungnahmen von Privaten und Trägern öffentlicher  
Belange;  
Billigungs- bzw. Satzungsbeschluss****Sachverhalt****1. Verfahrensstand**

Der Bebauungsplan Nr. 45 „An der Uttenreuther Straße“ hat in der Zeit vom 24.02. bis 26.03.2004 zum 2. mal öffentlich ausgelegen. Die Beratung über die eingegangenen Anregungen von den Bürgern und von den Trägern öffentlicher Belange wurden seinerzeit zurückgestellt, weil die Problematik der Regenwasserrückhaltung noch geklärt werden mußte.

Dieser Bericht gibt die eingegangenen Stellungnahmen in Kurzform wieder; er wird gegebenenfalls durch Beschlussvorschläge ergänzt.

**2. Stellungnahmen der privaten Einwender****2.1 Frank Brütting**

Es werden folgende Bedenken erhoben:

Das Leitungsrecht für den Regenwasserkanal aus dem Kanalweg verläuft durch das Flurstück Nr. 455/22. Ebenso verläuft im Süden des Grundstücks eine geplantes Leitungsrecht. Mit diesen Maßnahmen besteht kein Einverständnis.

Außerdem wird darum gebeten, das Baurecht entsprechend beiliegender Skizze im Plan aufzunehmen.

## **2.2 Ewald Jenn**

Zum Bebauungsplan bestehen erhebliche Bedenken.

1. Die Zufahrtsmöglichkeiten sind äußerst mangelhaft und schlecht gelöst. Wollen die zukünftigen Bewohner ihr Haus erreichen, müssen Sie 2 bis 3 mal an der gleichen Stelle vorbeifahren. Nur über die Staatstraßen, die Eggenweiher Str. zum Klosteräckerweg, entweder an der Engstelle Trafo vorbei oder erst weiter über den neuen Straßenanschluss, sind ihre Grundstücke zu erreichen. Die Abhilfe wären , eine oder zwei direkte Zufahrten von der Staatsstraße in das Wohngebiet, damit könnten auch die jetzigen Bewohner der Klosteräcker Str. die Anwohner der Eggenweiher Str. entlasten.
2. Die Errichtung des Lärmschutzwalles wird erhebliche Kosten erzeugen. Es wird deshalb hiermit beantragt, die Planung des Walles durch die LGA fachlich prüfen zu lassen und den Anwohnern die Kosten vor dem Bau mitzuteilen und anschließend in Rechnung zu stellen.
3. Die Führung der Straßenkurven sind viel zu eng. Die Kurven sind unübersichtlich und können nicht von zwei Fahrzeugen gleichzeitig befahren werden.
4. Es sind keine Halte- und Parkmöglichkeiten für die Anwohner und Gäste vorgesehen.
5. Die Giebelrichtung vieler Häuser des Baugebietes ist jedoch so ungünstig geplant, dass die Nutzung der Sonnenenergie nicht oder nur eingeschränkt möglich ist. Die Giebel sollten also entsprechend gedreht werden.
6. Es bestehen grundsätzliche Bedenken wegen des ökologischen Eingriffs, diese Fläche als Baugebiet zu nutzen. Dieses Gebiet nimmt heute viel Wasser auf und puffert es, insbesondere bei starken Regenfällen. Dem Brandbach hat man ja vor kurzem auch die Fläche, wo jetzt der ALDI steht, als Aue genommen, ohne Ausgleich zu schaffen. Nun macht man hier weiter. Diese Häuser werden „nasse Füße“ haben, falls man dies nicht durch entsprechende Maßnahmen verhindert. Für diesen Eingriff sollte ein Ausgleich geschaffen werden, der von Besitzern der Grundstücke zu bezahlen ist und nicht später von der Allgemeinheit.

## **3. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

### **3.1 Landratsamt Forchheim**

#### Sachgebiet 63 (Müllabfuhr)

Nicht durchgängig befahrbare Straßen , die keine ausreichenden Wendeanlagen besitzen, werden von der Müllabfuhr nicht angefahren;

hier sind die Müllgefäße an einer durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen.

#### Sachgebiet 44 (Immissionsschutz)

Die Ausführungen unserer Stellungnahme vom 22.04.2002 haben weiterhin Gültigkeit.

#### Kreisheimatpfleger für Bodendenkmäler

Es werden keine Einwendungen erhoben.

### **3.2 Regierung von Oberfranken**

Es werden keine Einwände erhoben.

### **3.3 Wasserwirtschaftsamt**

Die Regenrückhaltung ist zeitlich im Rahmen der Erschließung zu errichten. Die erforderlichen Nachweise sind rechtzeitig zu führen und im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens beim Landratsamt Forchheim einzureichen.

### **3.4 Landwirtschaftsamt**

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um Restflächen in der Nähe eines eindeutig von Wohncharakter geprägten Gebietes. Gegen den Bebauungsplan gibt es aus landwirtschaftlicher Sicht daher keine Einwände.

### **3.5 Landesamt für Denkmalpflege**

Zum Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

### **3.6 E.ON Netz GmbH**

Es bestehen keine Einwendungen.

### **3.7 E.ON Bayern AG**

Es bestehen keine Einwendungen.

### **3.8 N-ERGIE Aktiengesellschaft**

Einwendungen werden nicht erhoben.

### **3.9 Ortsheimatpflegerin Eleonore Nadler**

Einwände zum vorliegenden Entwurf:

- Die viel zu dichte Bebauung wirkt abgesondert vom alten Ortskern. Die „Schlafstadt“ wächst bis an die äußerste südliche Grenze.
- Noch mehr Pendler wird dieses reine Wohngebiet anziehen und die Verkehrsprobleme, besonders Richtung Erlangen, verstärken.
- Das Ortsbild wird durch den zu errichtenden Wall entlang der Erlanger Str. weiter negativ beeinflusst.

### **3.10 Gemeinde Kleinsendelbach**

Die Gemeinde erhebt keine Einwände.

### **3.11 Gemeinde Langensendelbach**

Die Gemeinde erhebt keine Einwände.

**3.12 Gemeinde Hetzles**

Die Gemeinde erhebt keine Einwände.

**3.13 Gemeinde Marloffstein**

Die Gemeinde erhebt keine Einwände.

**3.14 Gemeinde Uttenreuth**

Die Gemeinde erhebt keine Einwände.

**3.15 Gemeinde Dormitz**

Die Begründung unter Ziff 2.2 wäre dahingehend zu ergänzen, dass die Grundstücke Nr. 384, 385, 383, 386, 390/1 und 382 im Trenngrünbereich liegen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Ziff. 3.8 der Begründung enthält nicht mehr die Schaffung eines zusätzlichen Retentionsraumes am südlichen Baugebietsrand. Eine Überrechnung der anfallenden und neu hinzukommenden Wassermassen in den Vorfluter, welche dem Brandbach zugeführt werden, fehlt. Diese wird seitens der Gemeinde Dormitz gefordert. Die Gemeinde Dormitz ist derzeit bemüht, den Brandbach zu renaturieren und entsprechende Rückhaltungen in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt zu schaffen. Entsprechende Rückhaltungen sind ebenfalls vom Markt Neunkirchen zu schaffen, um drohende Überschwemmungen zu reduzieren.

Es wird angeregt, eine Regenrückhaltung mittels Zisternen als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Haushaltsrechtliche Auswirkung****Beschluss**

Zu 2.1: Das Leitungsrecht im Süden des Grundstücks Fl.Nr. 455/22 wird in das Grundstück Fl.Nr. 455/16 (Wallfläche Markt) verlegt. Das Baurecht wird entsprechend dem Bauantrag für die Errichtung eines Wohnhauses (Az. 2003/395) verschoben. Einer Verlängerung dieses Baurechts bis zum nordwestlich verlaufenden Leitungsrecht für den bestehenden Kanal wird zugestimmt.

Beschluss 17 : 1

Zu 2.2: Die Erlanger Straße (St 2243) liegt in diesem Bereich außerhalb der rechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze. Direkte Zufahrten sind deshalb in diesem Bereich nicht zulässig. Die Erschließung des Gebietes muss deshalb über vorhandene Straßen erfolgen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird ein aktiver Schutz an der Erlanger Str. erforderlich. Da die Kosten eines Walles wesentlich geringer als die Herstellung einer Lärmschutzwand sind, wurde zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrslärm ein Wall vorgesehen. Die Herstellung eines Lärmschutzwalles gehört zu den Erschließungskosten. Erschließungskosten können entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auf die Anlieger umgelegt werden.

Bei den ausgewiesenen Verkehrsflächen handelt es sich um Wohnstraßen. Bei Wohnstraßen ist es durchaus üblich, durch Trassierungselemente oder andere Maßnahmen die gefahrenen Geschwindigkeiten der Verkehrsteilnehmer zu beeinflussen. In diesen Bereichen soll nicht schnell gefahren werden, vielmehr ist gegenseitige Rücksichtnahme gefordert.

Bis auf wenige Ausnahmen sind die neuen Gebäude in Ost-West-Richtung ausgerichtet. Für diese Baurechte wird alternativ auch ein First in Ost-West-Richtung zugelassen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird keine Talaue in Anspruch genommen. Zum Schutz vor möglichen hohen Grundwasserständen wurde im Bebauungsplan bereits eine Aussage gemacht.

#### Beschluss 17 : 1

Zu 3.1: Die Anmerkungen des Sachgebietes 63 dienen dem Marktgemeinderat zur Kenntnis.

Der Hinweis des Sachgebietes 44 auf mögliche Altlastenfunde wird im Bebauungsplan aufgenommen. Die Einwendungen aus immissionschutzrechtlicher Sicht sind bereits berücksichtigt.

#### Beschluss 17 : 1

Zu 3.3: Das notwendige Regenrückhaltebecken wird südlich der St 2240 angelegt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig beantragt werden. Es wird sichergestellt, dass eine Verschlechterung der bestehenden Abflusssituation nicht eintritt.

#### Beschluss 13 : 5

Zu 3.9: Das überplante Gebiet liegt nicht abgesondert, es grenzt vielmehr an die vorhandene Bebauung am Kanalweg an.

Innerhalb des Baugebietes können max. 30 Gebäude errichtet werden. Wenn man annimmt, dass jedem Gebäude zwei Pkw's zugeordnet werden, die alle Richtung Erlangen fahren würden, erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf der Erlanger Str. um ca. 0,6 % (DTV = 9250 Kfz/24 h).

Der Wall dient zum Schutz der Bevölkerung vor dem Lärm, der vom Verkehr der Erlanger Str. ausgeht.

#### Beschluss 17 : 1

- Zu 3.10: Vor Beginn der Bebauungsplan-Aufstellung wurde von der Markt-gemeinde ein klärendes Gespräch bei der Regierung von Oberfranken geführt. Bei diesen Gespräch wurde festgestellt, dass durch den Bau der Südumgehung das Trenngrün nicht aufrechterhalten bleiben kann. Das Trenngrün zwischen den beiden Gemeinden beginnt erst südlich der Südumgehung.
- Die Gemeinde Neunkirchen hat in der Vergangenheit schon Regen-rückhaltungen errichtet. Mit dem neuen Baugebiet wird selbstverständ-lich ein Regenrückhaltebecken errichtet, um die Wassermengen kontro-lliert weiterleiten zu können. Da für diese Maßnahmen wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich sind, kann die Gemeinde Dormitz davon ausgehen, dass es zu keinen Verschlechterungen der derzeitigen Situa-tion kommen wird.
- Eine verbindliche Festsetzung über die Einsetzung von Zisternen ist im Bebauungsplan nicht zulässig. Die Gemeinde Neunkirchen hat im Bebauungsplan aber eine entsprechende Empfehlung aufgenommen.

#### Beschluss 17 : 1

### **Satzungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat beschließt den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 45 „An der Uttenreuther Straße“ in der Fassung vom 15.03.2006 einschließlich der zugehörigen Begründung mit der Ergänzung als Satzung, dass auch schwarze und graue Dacheindeckungen möglich sein sollen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss zu veröffent-lichen.

Mit der Veröffentlichung des Beschlusses wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	0

<b>TOP 9</b>
--------------

**Bebauungsplan Nr. 46 "Südlich Kanalweg";  
Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange;  
Billigungsbeschluss**

**Sachverhalt**

**1.           Verfahrensstand**

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Südl. Kanalweg“ hat in der Zeit vom 24.02. bis 26.03.2004 zum 2. mal öffentlich ausgelegen. Die eingegangenen Anregungen von den Bürgern wurden bereits vom Marktgemeinderat in der Sitzung vom 14.07.2004 beraten. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden seinerzeit zurückgestellt, weil die Problematik der Regenwasserrückhaltung noch geklärt werden mußte.

Dieser Bericht gibt die eingegangenen Stellungnahmen in Kurzform wieder; er wird gegebenenfalls durch Beschlussvorschläge ergänzt.

Außerdem ist ein erneuter Billigungsbeschluss und eine erneute Auslegung erforderlich, da der Bebauungsplan noch einmal geändert wurde.

**2.           Stellungnahmen der privaten Einwender**

Bereits erledigt, siehe Auszug aus dem Sitzungsbuch vom 14.07.2004, TOP 4

**3.           Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

**3.1         Landratsamt Forchheim**

Sachgebiet 63 (Müllabfuhr)

Nicht durchgängig befahrbare Straßen, die keine ausreichenden Wendeanlagen besitzen, werden von der Müllabfuhr nicht angefahren; hier sind die Müllgefäße an einer durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen.

Sachgebiet 44 (Immissionsschutz)

Im Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufzunehmen:

Werden bei der Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Kreisheimatpfleger für Bodendenkmäler

In dem nach Südwesten geneigten Hang können noch versteckte Denkmäler auftreten. Sofern Tonscherben, Knochen und Mauerreste zu Tage kommen, ist das Landesamt für Denkmalpflege oder das Landratsamt zu verständigen.

**3.2         Regierung von Oberfranken**

Es werden keine Einwände erhoben.

**3.3 Wasserwirtschaftsamt**

Die Regenrückhaltung ist zeitlich im Rahmen der Erschließung zu errichten. Die erforderlichen Nachweise sind rechtzeitig zu führen und im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens beim Landratsamt Forchheim einzureichen.

**3.4 Landwirtschaftsamt**

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um Restflächen in der Nähe eines eindeutig von Wohncharakter geprägten Gebietes. Gegen den Bebauungsplan gibt es aus landwirtschaftlicher Sicht daher keine Einwände.

**3.5 Landesamt für Denkmalpflege**

Zum Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

**3.6 E.ON Netz GmbH**

Es bestehen keine Einwendungen.

**3.7 E.ON Bayern AG**

Es bestehen keine Einwendungen.

**3.8 N-ERGIE Aktiengesellschaft**

Einwendungen werden nicht erhoben.

**3.9 Ortsheimatpflegerin Eleonore Nadler**

Einwände zum vorliegenden Entwurf:

- Die viel zu dichte Bebauung wirkt abgesondert vom alten Ortskern. Die „Schlafstadt“ wächst bis an die äußerste südliche Grenze.
- Noch mehr Pendler wird dieses reine Wohngebiet anziehen und die Verkehrsprobleme, besonders Richtung Erlangen, verstärken.

**3.10 Gemeinde Kleinsendelbach**

Die Gemeinde erhebt keine Einwände.

**3.11 Gemeinde Langensendelbach**

Die Gemeinde erhebt keine Einwände.

**3.12 Gemeinde Hetzles**

Die Gemeinde erhebt keine Einwände.

**3.13 Gemeinde Marloffstein**

Die Gemeinde erhebt keine Einwände.

**3.14 Gemeinde Uttenreuth**

Die Gemeinde erhebt keine Einwände.



### **3.15 Gemeinde Dormitz**

Der Geltungsbereich sollte an die östliche Grenze der Fl. Nr. 347/5 Gemarkung Dormitz verlegt werden, damit die geplante Ausfahrt nicht auf einen Wirtschaftsweg, sondern auf eine Erschließungsstraße geführt werden kann.

Ziff. 3.8 der Begründung enthält nicht mehr die Schaffung eines zusätzlichen Retentionsraumes am südlichen Baugebietsrand. Eine Überrechnung der anfallenden und neu hinzukommenden Wassermassen in den Vorfluter, welche dem Brandbach zugeführt werden, fehlt. Diese wird seitens der Gemeinde Dormitz gefordert. Die Gemeinde Dormitz ist derzeit bemüht, den Brandbach zu renaturieren und entsprechende Rückhaltungen in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt zu schaffen. Entsprechende Rückhaltungen sind ebenfalls vom Markt Neunkirchen zu schaffen, um drohende Überschwemmungen zu reduzieren.

Es wird angeregt, eine Regenrückhaltung mittels Zisternen als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

### **Haushaltsrechtliche Auswirkung**

#### **Beschluss**

Zu 3.1: Die Anmerkungen des Sachgebietes 63 dienen dem Marktgemeinderat zur Kenntnis.

Der Hinweis des Sachgebietes 44 auf mögliche Altlastenfunde wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis auf das Verhalten bei möglichen Funden von Bodendenkmälern aufgenommen.

Beschluss 17 : 1

Zu 3.3: Das notwendige Regenrückhaltebecken wird südlich der St 2240 angelegt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig beantragt werden. Es wird sichergestellt, dass eine Verschlechterung der bestehenden Abflusssituation nicht eintritt.

Beschluss 13 : 5

Zu 3.9: Das überplante Gebiet liegt nicht abgesondert, es grenzt vielmehr an die vorhandene Bebauung am Kanalweg an.

Innerhalb des Baugebietes können max. 30 Gebäude errichtet werden. Wenn man annimmt, dass jedem Gebäude zwei Pkw's zugeordnet werden, die alle Richtung Erlangen fahren würden, erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf der Erlanger Str. um ca. 0,6 % (DTV = 9250 Kfz/24 h).

#### Beschluss 17 : 1

Zu 3.15: Im östlichen Bereich ist eine Fuß- und Radwegverbindung vorgesehen, die in Notfällen, z.B. Baustelle im Ausfahrbereich zum Kanalweg, als Ausfahrt mit genutzt werden kann. Da außerdem die Widmung einer Straße unabhängig von einer Bebauungspiangrenze ist, wird der Geltungsbereich nicht verändert.

Die Gemeinde Neunkirchen hat in der Vergangenheit schon Regenrückhaltungen errichtet. Mit dem neuen Baugebiet wird selbstverständlich ein Regenrückhaltebecken errichtet, um die Wassermengen kontrolliert weiterleiten zu können. Da für diese Maßnahmen wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich sind, kann die Gemeinde Dormitz davon ausgehen, dass es zu keinen Verschlechterungen der derzeitigen Situation kommen wird.

Eine verbindliche Festsetzung über die Einsetzung von Zisternen ist im Bebauungsplan nicht zulässig. Die Gemeinde Neunkirchen hat im Bebauungsplan aber eine entsprechende Empfehlung aufgenommen.

#### Beschluss 17 : 1

Der Bebauungsplan wurde mit den Beschlüssen vom Juli 2004 so geändert, dass eine nochmalige öffentliche Auslegung notwendig wird. Eine erneute Planbilligung ist deshalb erforderlich:

#### **Billigungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat billigt den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 46 „Südlich Kanalweg“ in der Fassung vom 15.03.2006 einschließlich der zugehörigen Begründung.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine verkürzte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes einzuleiten. Mit der Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung ist darauf hinzuweisen, dass Anregungen nur noch zu den geänderten Bereichen vorgebracht werden können (§3 Abs. 3 BauGB).

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 10****Antrag zur Geschäftsordnung****Beschluss**

Der Marktgemeinderat beschließt auf Antrag von 1. Bürgermeister Schmitt den Tagesordnungspunkt 7 / öffentlich der Sitzungsladung vom 07.03.2006 (Vollzug des BayKiBiG; Anerkennung eines Kindergartenplatzes im Montessori-Kindergarten Eckental) wegen fortgeschrittener Zeit zu vertagen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 11****Erneute Beratung über die Verpachtung des Zehntspeichers nach Rücksprache mit den Pachtinteressenten****Beschluss**

Der Marktgemeinderat beschließt, den Tagesordnungspunkt in die nächste nicht-öffentliche Sitzung des Finanz- und Personalausschusses zu verweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 12****Wünsche und Anträge**

## **Sachverhalt**

Marktgemeinderatsmitglied Ulrich Thiemann berichtet, dass eine Zufahrt vom Anwesen Nadler in der Kettelerstraße auf die Adam-Henkel-Straße nicht zugelassen ist. Die Nachbarn haben eine solche Genehmigung jedoch erhalten. Herr Thiemann beantragt, die Angelegenheit in der nächsten Bauausschusssitzung zu behandeln.

Marktgemeinderatsmitglied Karl Germeroth weist auf den Seniorennachmittag am 01.04.2006 hin und bittet darum, noch mehr Kuchenspenden aufzubringen.

Marktgemeinderatsmitglied Dagmar Bürzle informiert über das Benefizkonzert für den Multifunktionsplatz in der Turnhalle der Grundschule am 12.05.2006.

Marktgemeinderatsmitglied Rainer Obermeier weist auf die Handwerker- und Gewerbeschau am 08. / 09.04.2006 im Zehntspeicher und am Zehntplatz hin.

1. Bürgermeister Schmitt informiert über die Niederlegung seines Amtes als Schulverbandsvorsitzender. Stellvertretender Schulverbandsvorsitzender Gerhard Schmitt habe die Annahme des Amtes auf seine Nachfrage hin abgelehnt. In der Schulverbandssitzung am 07.03.2006 wurde nunmehr Verbandsrätin Dagmar Bürzle zur neuen Schulverbandsvorsitzenden gewählt.

## **Beschluss**

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis.

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anmerkung:	ohne Beschluss

## **Für die Richtigkeit:**

S c h m i t t  
1. Bürgermeister

H a a s  
Verwaltungsamtmann