



Auszug aus der Niederschrift über die 46. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 24.09.2024
Beginn: 16:00 Uhr
Ende: 19:25 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal des Alten Rathauses in Langenzenn,
Prinzregentenplatz 1

Zur Sitzung anwesend:

Erster Bürgermeister

Habel, Jürgen bis TOP 10.1

Ausschussmitglieder

Franz, Irene
Schendzielorz-Kostopoulos, Jutta
Schlager, Anni
Schramm, Alexander
Vogel, Oliver

Zuhörer aus dem Stadtrat

Ammon, Erich
Gawehn, Michael
Roscher, Klaus
Vertreter für Frau Stadträtin Ritter
Vertreter für Herrn Stadtrat Sieber; Sitzungsleitung ab
TOP 10.2

Abwesend / Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Ritter, Margit
Sieber, Christian

Öffentlicher Teil

2. Beschlussfassungen zur Ortsbesichtigung

Sachverhalt:

Die Örtlichkeit wurde in nichtöffentlicher Sitzung besichtigt und die notwendigen Maßnahmen erörtert

Im nächsten Ausschuss soll abgestimmt werden, ob bestimmte Grabreihen, die nach und nach aufgelassen werden, neu eingeteilt werden können.

Stadtrat Schramm regt eine halbjährliche Begehung seitens der Verwaltung, um verwahrloste Gräber zu erfassen und die Grabnutzer anzuschreiben.

Von der Verwaltung wird mitgeteilt, dass bereits regelmäßige Begehungen der Friedhöfe sowie Anschreiben an die Grabnutzer erfolgen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beauftragt die Verwaltung am Waldfriedhof folgende Maßnahmen zu veranlassen,

1. Die defekte Orgel soll repariert werden, – entsprechende Angebote sind einzuholen.
2. Die Leitung der Lautsprecher in der Trauerhalle sollen in einem Kabelkanal verlegt werden.
3. Bei dem Heizkörper in der Trauerhalle soll ein Blech entlang der Wand angebracht werden, um die Wand sauber zu halten.
4. Bezüglich der Gräber sind folgende Punkte in der Satzung zu ändern:
Bei Altanlagen sollen in bestehenden Parzellen die alten Maße beibehalten werden.
Bei Neuanlagen in neuen Parzellen sollen die Maße laut bestehender Satzung angewendet werden.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3. Baugesuche und Anträge auf Vorbescheid

3.1. Antrag zur Erweiterung einer 110-/20-kV-Umspannanlage auf den Grundstücken Nähe Alizberg

Sachverhalt:

Antrag zur Erweiterung einer 110-/20-kV-Umspannanlage auf den Grundstücken Flur-Nrn. 1990 und 1992, Gemarkung Langenzenn.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Langenzenn ist für Flur-Nr. 1990 eine Ausgleichsfläche (gewidmet als Landschaftspflegefläche) festgesetzt.

Der FNP sieht für die Flur-Nr. 1992 eine Fläche für Ver- und Entsorgungseinrichtungen vor.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Hinweis:

Ein entsprechender Ersatz für die Landschaftspflegefläche ist zu schaffen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.2. Bauvoranfrage zur Bebaubarkeit des Grundstückes Brandenburger Straße 2

Sachverhalt:

Bauvoranfrage zur Bebaubarkeit des Grundstückes Flur-Nr. 1044/1, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.3. Bauvoranfrage zur Errichtung einer Überdachung an der Westseite des Anwesens Altbuchweg 5

Sachverhalt:

Bauvoranfrage zur Errichtung einer Überdachung an der Westseite des Grundstückes Fl.-Nr. 79, Gemarkung Laubendorf.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.4. Antrag auf Nutzungsänderung einer bestehenden Scheune in Wohnraum auf dem Grundstück Deberndorfer Straße 3

Sachverhalt:

Antrag auf Nutzungsänderung einer bestehenden Scheune in Wohnraum, Aufstockung der bestehenden Scheune und Einbau eines Erkers und Neubau einer Außentreppe mit Balkon und Antrag auf Erteilung einer Abweichung bezüglich der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO auf dem Grundstück Flur-Nr. 138, Gemarkung Keidenzell.

Die Verwaltung teilt mit, dass zu dem Bauvorhaben bereits ein Antrag auf Vorbescheid vorlag, welche vom Landratsamt Fürth positiv beschieden wurde.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Der beantragten Abweichung nach Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) wird aufgrund der Bestandsbebauung zugestimmt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.5.	Antrag auf Nutzungsänderung auf eine Kfz-Werkstatt mit integriertem Büro und Anbau einer Kfz-Halle auf dem Grundstück Raindorfer Weg 15
-------------	--

Sachverhalt:

Antrag auf Nutzungsänderung auf eine Kfz-Werkstatt mit integriertem Büro und Anbau einer Kfz-Halle auf dem Grundstück Flur-Nrn. 478/1, 482, 483, 484, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.6.	Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Nebengebäude und Carport auf dem Grundstück Frankenstraße 19
-------------	---

Sachverhalt:

Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Nebengebäude und Carport und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Höhenlage (Oberkante Fußboden) und Kniestockhöhe auf dem Grundstück Flur-Nr. 1025/80, Gemarkung Langenzenn.

Die Verwaltung teilt mit, dass bereits in den Bebauungsplangebiet entsprechende Befreiungen hinsichtlich der Höhenlage sowie der Kniestockhöhe erteilt wurden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Höhenlage (Oberkante Fußboden) und Kniestockhöhe wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.7.	Antrag auf Errichtung eines Labors auf dem Grundstück Kapell-Leite
-------------	---

Sachverhalt:

Antrag auf Errichtung eines Labors und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Einfahrtsbereiches (hier: Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher) auf dem Grundstück Flur-Nr. 1226/23, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. GE IV „Kapell-Leite“ bezüglich des Einfahrtsbereiches (hier: Festsetzung: Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher) wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.8. Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Geräteraum auf dem Grundstück Parzelle 1, Bebauungsplan "Stinzendorf Südwest"

Sachverhalt:

Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Geräteraum sowie auf Abweichung der Abstandsflächen auf der Teilfläche aus Flur-Nr. 553, Gemarkung Keidenzell.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Der Abweichung gemäß Art. 6 BayBO Abstandsflächen wird aufgrund der topographischen Lage zugestimmt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.9. Antrag zum Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück Hardgraben 39

Sachverhalt:

Antrag zum Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1595/8, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.10. Antrag zur Erweiterung eines 2-Familienwohnhauses in ein 3-Familienwohnhauses auf dem Grundstück Burggrafenhofer Straße 14

Sachverhalt:

Antrag zur Erweiterung eines 2-Familienwohnhauses in ein 3-Familienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 1096/4, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.11. Antrag auf Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fuchsstraße 2

Sachverhalt:

Antrag auf Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Burggrafenhof West“ hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen auf dem Grundstück Flur-Nr. 1055/18, Gemarkung Keidenzell.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Burggrafenhof West“ hinsichtlich der festgesetzten Baugrenze wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.12. Tekturantrag auf Dachgeschossausbau mit Errichtung von drei Gauben und einer Balkonanlage auf dem Grundstück Nürnberger Straße 211

Sachverhalt:

Antrag auf Dachgeschossausbau mit Errichtung von drei Gauben und einer Balkonanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 51, Gemarkung Horbach.

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 23.07.2024 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass sich die beantragte Gaubenbreite nicht nach §34 BauGB einfügt und somit eine Anpassung notwendig ist. Hierbei wurde nun die Gaubenbreite auf 50% der Gebäudelänge reduziert.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.13. Antrag auf Neubau einer Halle mit Büro im Genehmigungsverfahren auf dem Grundstück Kapell-Leite 13

Sachverhalt:

Antrag auf Neubau einer Halle mit Büro im Genehmigungsverfahren auf dem Grundstück Flur-Nr. 1226/14, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Die Stadt Langenzenn erklärt gemäß Art. 58 Abs. 1 Nr. 5 BayBO, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht beantragt wird.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.14. Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Dachflächenfenstern auf dem Grundstück Klosterstraße 5

Sachverhalt:

Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Dachflächenfenstern auf dem Grundstück Flur-Nr. 218/1, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.15.	Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Anbringung einer Wärmedämmung und Fassadenanstrich auf dem Grundstück Nürnberger Straße 5
--------------	---

Sachverhalt:

Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) zur Anbringung einer Wärmedämmung und Fassadenanstrich auf dem Grundstück Flur-Nr. 402/2, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.16.	Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Austausch von Fenstern auf dem Grundstück Hindenburgstraße 13
--------------	---

Sachverhalt:

Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zum Austausch von Fenstern (Energiesparmaßnahme) auf dem Grundstück Flur-Nr. 103, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

4.	Bauleitplanung
-----------	-----------------------

4.1.	15. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes "GE V Burggrafenhof" im Parallelverfahren; hier: Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
-------------	---

Sachverhalt:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschloss in seiner Sitzung am 17.02.2016 die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „GE V Burggrafenhof“. Am 10.10.2019 wurde die Aufstellung der 15. Änderung des FNP beschlossen und am 27.07.2023 beschloss der Stadtrat die Änderung der Aufstellungsbeschlüsse dahingehend, dass die jeweiligen Gel-

tungsbereiche angepasst bzw. erweitert wurden um eine Verlegung und Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens sowie eine zusätzliche Anbindung an die Straße „Mühlsteig“ nach Nordwesten zu ermöglichen.

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 19.03.2024 wurden die beiden Entwürfe (BP- und FNP-Änderung) gebilligt und die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung im Internet des Entwurfs der Bebauungsplanänderung und der Änderung des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 15.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024 statt. Es ging eine Stellungnahme ein.

Es wurden folgende Stellungnahme mit Anregung abgegeben:

Beteiligung aus der Öffentlichkeit 1

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Beschluss</i>
Wie sie wissen, sind wir Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 981/2, Gemarkung Keidenzell, Mühlsteig 1. Dieses Grundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs bzw. grenzt im Übrigen unmittelbar an den Geltungsbereich an. Das Grundstück wird als Tankstelle mit Shop und Waschanlagen genutzt. Wir erheben hiermit gegen den ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „GE V – Burggrafenhof“, 8. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 14.03.2024 folgende Einwendungen und Bedenken:	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.	8:0
I. Reduzierung der Grundstücksfläche Der Entwurf sieht im westlichen Bereich unseres Grundstückes eine teilweise Überplanung mit einer Straße vor. Dadurch wird unser Grundstück verkleinert. In dem Bereich, in dem die Straße verlaufen soll, befindet sich die Ausfahrt der Waschanlage sowie die eine Abfahrt von der Tankstelle. Dadurch wird die bisherige Nutzung eingeschränkt und die Möglichkeiten, dort auszufahren bzw. anzuhalten werden eingeschränkt. So ist beispielsweise die Möglichkeit, zwei Fahrzeuge nebeneinander zu stellen, beschränkt. Dies stellt einen Eingriff in unser Eigentum dar, da die Fläche nicht mehr wie bisher genutzt werden kann.	Es ist hier zu unterscheiden zwischen den tatsächlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Umsetzung auf Vorhabenebene. Es wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf für das Flst. Nr. 981/2 wieder ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt und keine Verkehrsfläche. Die Einschränkungen zum Einzelhandel und im Hinblick auf den Immissionsschutz wurden im Vergleich zur hierfür geltenden Fassung der 2. Änderung leicht abgeändert, es fand aber keine substantielle Änderung, v.a. keine Schlechterstellung statt. Die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich hatte in der Tat den Hintergrund, eine mögliche Zufahrtsmöglichkeit von Nordwesten zu ermöglichen. Hier an den bisherigen Grundstücksgrenzen im Süden festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen hätten dem aber entgegengestanden, so dass diese mit überplant wurden. Es erfolgt aber keine Überplanung mit einer öffentlichen Straße. Die Errichtung eines Zufahrtsweges wird durch die Bebauungsplanänderung zwar ermöglicht, bleibt aber den jeweiligen Eigentümern überlassen. Dementsprechend erfolgt weder eine Einschränkung der Nutzung, noch ein nachteiliger	

	Eingriff in das Eigentum des Anregers. Er profitiert vielmehr von dem Entfall räumlich festgelegter Eingrünungen auf seinem Grundstück, so dass ihm sogar mehr Flexibilität in der Nutzung gegeben wird. An der Planung wird daher festgehalten.	
<p>II. Verkehrsaufkommen</p> <p>Der gesamte abfließende Verkehr aus dem neuen Gewerbegebiet soll über diese Straße geführt werden. Als unmittelbar angrenzender Grundstückseigentümer befürchten wir ein hohes Verkehrsaufkommen auf dieser Straße, auf welche von unserem Grundstück die Abfahrt erfolgt. Wir sehen hier ein Risiko gegeben, dass die Ausfahrt aus unserem Grundstück nicht mehr ohne weiteres möglich ist.</p> <p>Zudem ist dieser Bereich im Bebauungsplan gar nicht als Verkehrsfläche eingezeichnet, sondern als Teil des Gewerbegebietes. Auch ist keine Zufahrtmöglichkeit von unserem Grundstück aus auf diese Zufahrtsstraße vorgesehen. Bisher war eine Zu- bzw. Ausfahrt von unserem Grundstück auf die angrenzende öffentliche Straße ohne weiteres möglich, da der Bereich zu unserem Grundstück gehörte. Wenn nun eine Zufahrt nur zur bestehenden öffentlichen Straße verbleibt, ist das Grundstück insbesondere in dem südwestlichen Bereich nicht mehr sinnvoll nutzbar. Damit würden wirtschaftliche Einbußen einhergehen, gegebenenfalls muss ein Teil der Nutzung eingestellt/geändert werden oder es sind bauliche Maßnahmen erforderlich, die wiederum einen wirtschaftlichen Aufwand darstellen.</p> <p>Dies stellt ebenfalls einen Eingriff in das Eigentum dar.</p>	<p>Wie oben bereits ausgeführt, erfolgt keine Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Nordwesten des Plangebietes, sondern lediglich die Ermöglichung einer zusätzlichen Zufahrt für ein Gewerbegrundstück. Die Haupterschließung soll nach wie vor über die Straße „Mühlsteig“ im Nordosten erfolgen.</p> <p>Wie vom Anreger hier richtig erkannt wurde, wird keine Verkehrsfläche festgesetzt, sondern wieder ein Gewerbegebiet. Es obliegt vollständig den Grundstückseigentümern, ob sie hier, ggf. auch über einen Grundstücksverkauf, eine Zufahrt ermöglichen oder nicht. In der Bebauungsplanänderung wird zwar für diese Gewerbefläche ein Ein-/ Ausfahrtsbereich festgesetzt, dies betrifft aber nur die Änderungsfläche und nicht das Gewerbegebiet außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung. Hier erfolgen keine Änderungen bezüglich der Zulässigkeit von Zufahrten.</p> <p>Da es sich nur um eine Grundstückszufahrt und nicht die Erschließung des gesamten Gewerbegebietes im Plangebiet handelt, wird die Sichtweise hinsichtlich einer Steigerung des Verkehrsaufkommens nicht geteilt.</p> <p>Aus den genannten Gründen erfolgt weder eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten, noch ein nachteiliger Eingriff in das Eigentum des Anregers. An der Planung wird daher festgehalten.</p>	
<p>III. Ausbauzustand der Straße</p> <p>Da diese Straße nicht als öffentliche Straße vorgesehen ist, ist offen, welchen Ausbaustandard diese Zufahrt haben soll. Hier muss sichergestellt werden, dass das Grundstück durch unsachgemäße Herstellung der Zuwegung nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Wie vom Anreger hier richtig erkannt wurde, wird keine Verkehrsfläche festgesetzt. Es gelten hier die einschlägigen nachbarschaftsrechtlichen Vorschriften und die gegenseitige Rücksichtnahme. Sollte es durch eine unsachgemäße Herstellung der Zuwegung zu Schäden am Grundstück des Eigentümers kommen, so ist dies auf privatrechtlichem Wege zu regeln.</p>	

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 08.04.2024, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 17.05.2024 gebeten.

Keine Anregungen bzw. keine Betroffenheit wurden in folgenden Stellungnahmen geltend gemacht:

- Gemeinde Großhabersdorf
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg

- Markt Cadolzburg
- Markt Emskirchen
- N-ERGIE Netz GmbH, Abt. Netzmanagement
- PLEdoc GmbH, Netzverwaltung
- Regierung von Mittelfranken, Gewerbeaufsichtsamt
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- TenneT TSO GmbH, Bereich Leitungen

Keine Stellungnahme ging im Beteiligungsverfahren ein von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Neustadt a.d. Aisch
- Amt für Ländliche Entwicklung
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerischer Jagdverband e.V.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B O
- BDS-Gewerbeverband Bayern e.V.
- Bund Naturschutz e.V., Kreisgruppe Fürth-Land
- Fischereiverband Mittelfranken
- Gemeinde Puschendorf
- Kreisheimatpfleger
- Kreisjugendring Fürth-Land
- Markt Wilhermsdorf
- Regierung von Mittelfranken, Fachberater Brand- und Katastrophenschutz
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Verkehrsclub Deutschland e.V., Landesverband Bayern e.V.
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
- Verwaltungsgemeinschaft Hagenbüchach-Wilhelmsdorf
- Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn/Seukendorf
- Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenbergruppe

Hinweis:

In der Regel (bis auf Deutsche Telekom, Landratsamt Fürth, Regierung v. Mfr. – Höhere Landesplanungsbehörde, Vodafone Kabel Deutschland, Staatliches Bauamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg) gingen für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 8. Änderung des Bebauungsplanes „GE V Burggrafenhof“ gemeinsame Stellungnahmen ein, so dass eine gemeinsame Beratung und Abstimmung durchgeführt wird.

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Beschluss</i>
<p>Bereich Landwirtschaft Ansprechpartner: N.N., Jahnstraße 7, 90763 Fürth (Tel.: 0911/99715-0) Landwirtschaftliche Belange sind durch den Verlust an Kulturflächen betroffen. 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 besonders ertragreiche Böden im Vergleich zu Böden im regionalen Vergleich handelt. Im Plangebiet liegen Böden</p>	<p>Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis. Bereits in der Stellungnahme des AELF zum Vorentwurf wurde dieser Aspekt vorgetragen und in die Abwägung eingestellt. Die Werte für Ackerböden variieren im Stadtgebiet zwischen 6 und 67. Die Ackerzahlen im Plangebiet liegen bei 44 und 46. Es handelt sich somit zwar um durchschnittliche bis überdurchschnittliche Werte im Plangebiet, jedoch waren diese Flächen bereits durch die 4. Änderung des BP GE V</p>	<p>8:0</p>

<p>mit einer Ackerzahl von 44 bis 46 Bodenpunkten nach Reichsbodenschätzung vor. Ackerböden im Landkreis Fürth liegen als Vergleich bei Ackerzahlen von 44 Bodenpunkten.</p> <p>Der Verlust von Kulturflächen 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 verringern.</p>	<p>überplant, entweder als Bauflächen oder als Ausgleichsflächen. Sie stünden der landwirtschaftlichen Nutzung daher auch ohne die vorliegende Planung nicht (Bauflächen) oder eingeschränkt (Ausgleichsflächen) zur Verfügung. An der Planung wird daher grundsätzlich festgehalten.</p> <p>Durch die Optimierung des Flächenzuschnitts eines bestehenden Gewerbegebietes mit der vorliegenden Planung werden Entwicklungen an anderer Stelle vermieden, die durch den Bedarf an neuen Erschließungen den Flächenverbrauch erhöhen würden. Die vorliegende Planung wird daher diesbezüglich von der Stadt Langenzenn als vorteilhaft erachtet.</p>	
<p>Als artenschutzrechtlicher Ausgleich wird auf einer planexternen landwirtschaftlichen Nutzfläche eine vorgezogene Maßnahme mit der Anlage von Blühstreifen/Ackerbrache vorgesehen.</p> <p>Bei der vorgesehenen Fläche FlurNr. 837 (Gemk. Langenzenn) handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland). Dieses Grundstück ist ein Teil einer größeren Ackergewanne und wird gemeinsam mit den benachbarten Grundstücken als zusammenhängende Einheit bewirtschaftet. Durch die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen wird die größere, gemeinsam bewirtschaftete Ackerfläche zerschnitten und folglich zwei kleinere verbleibende Einheiten gebildet. Aus diesem Grund lehnen wir aus landwirtschaftlicher Sicht die Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche ab.</p> <p>Sollte die Maßnahme trotz allem weiterhin Bestandteil der Planung bleiben, fordern wir eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit Eigentümer und Bewirtschafter der Fläche. Nur so kann möglicherweise die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche trotz der Einschränkungen aufrechterhalten werden.</p>	<p>An die Umsetzung von CEF-Maßnahmen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich werden je nach Zielart verschiedenste Anforderungen gestellt, so dass nicht jedes Flurstück hierfür herangezogen werden kann. Es ist daher nicht immer möglich, Flächen zu finden, die sowohl den naturschutzfachlichen Ansprüchen genügen, als auch aus landwirtschaftlicher Sicht vollkommen entbehrlich wären.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird zwar ein über 5,7 ha großes Ackergewann unterteilt, allein der kleinere Teil hätte danach aber immer noch eine Breite von ca. 36 m und eine Gewannlänge von ca. 360 m aufzuweisen, so dass hier keine Einschränkung in der Bewirtschaftung erkennbar ist. Die jetzt schon bestehende Bewirtschaftungsrichtung von West nach Ost kann aufrechterhalten werden und mit einer Flächengröße von über 1,3 ha verbleibt ein ausreichend großes Feldstück nur für den kleineren Teil.</p> <p>Eigentümerin der Fläche ist die Stadt Langenzenn. Mit dem Pächter wurde bereits Kontakt aufgenommen. An der Auswahl der Ausgleichsfläche wird festgehalten, zumal sie hinsichtlich der Ertragsfähigkeit auch eine leicht unterdurchschnittliche Ackerzahl aufweist.</p>	
<p>Um Abdruck des Abwägungsergebnis unter Angabe des Aktenzeichens an poststelle@aelf-fu.bayern.de wird gebeten.</p>	<p>Das Abwägungsergebnis wird im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.</p>	

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI BL Süd PTI 13, Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Beschluss</i>
FNP		
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.	8:0
Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis. Neue Verkehrswege über den Bestand hinaus sind nicht vorgesehen.	
<p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Wir werden zum Bebauungsplan „GE V Burggrafenhof“ noch detaillierte Stellungnahme abgeben.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen</p>	<p>Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.</p> <p>Aufgrund der Änderung des Entwurfs erfolgt eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.</p>	
BP		
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.	8:0
Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.	Die eingetragenen Leitungen verlaufen mit Ausnahme der Hausanschlüsse in öffentlichen Verkehrsflächen und befinden sich zudem alle außerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplanes. Änderungen an den bestehenden, öffentlichen Verkehrsflächen sind	

	nicht vorgesehen. Die Informationen werden an die künftigen Bauherren/Bauherrinnen weitergegeben.	
Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bbauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis. Seitens der Stadt Langenzenn sind keine eigenen Erschließungsmaßnahmen geplant. Die Informationen werden an die künftigen Bauherren/Bauherrinnen weitergegeben.	
Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bbauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Eine eigene Festsetzung für die Unterbringung der Telekommunikationslinien in Straßen und Wegen ist nicht erforderlich, diese können in den öffentlichen Verkehrsflächen zu liegen kommen.	
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Zum Abstand von Baumpflanzungen zu Leitungen ist bereits eine entsprechende Festsetzung getroffen worden.	
Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.	Da Gewerbegrundstücke immer durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden müssen, wird es keine derartigen Widmungen geben.	

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.	Aufgrund der Änderung des Entwurfs erfolgt eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.	
---	--	--

Handelsverband Bayern HBE e.V., Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Beschluss</i>
Gegen die Entwürfe bestehen von Seiten des Handelsverbandes Bayern e.V. keine Bedenken. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben der Lebensmittelbranche sowie mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs und sonstigen Bedarfs wird außerordentlich begrüßt.	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.	8:0

Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken, Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Beschluss</i>
<u>Gleichlautende Stellungnahme zur 8. Änderung BP GE V und 15. Änderung FNP:</u> Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen keine Einwände gegen die o.g. Planungen bestehen. Durch die Änderung wird die Erweiterung von Gewerbeflächen ermöglicht. Potenzielle Nutzungskonflikte können in diesem Zuge derzeit nicht erkannt werden. Vielmehr sehen wir die gesamtwirtschaftlichen Vorteile in der Entstehung von Arbeitsplätzen und der Wertschöpfung vor Ort. Die IHK Nürnberg für Mittelfranken tritt für optimale Standortbedingungen ein. Dazu gehört ein ausreichendes Angebot von Wohn- und Gewerbeflächen und sozialen Dienstleistungen. Die Planung kommt der Nachfrage an Gewerbeflächen vor Ort entgegen. Sie kann zur Sicherung des Unternehmensbestandes beitragen was im gesamtwirtschaftlichen Sinne ist. Ferner können sich Chancen für die Bestandssicherung von Unternehmen vor Ort und die Möglichkeit von Neuansiedlungen ergeben, was zur Stärkung der Wirtschaftskraft im ländlichen Raum beitragen kann. Gerne stehen wir für weitere wirtschaftsrelevante Gespräche zur Verfügung und danken für die Beteiligung am Verfahren.	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.	8:0

Infra Fürth GmbH, Fürth

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Beschluss</i>
Innerhalb des Bebauungsgebietes befinden sich keine Gasleitungen der infra fürth gmbh.	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.	8:0
Derzeit werden von der infra fürth gmbh keine Gas-Netzerweiterungen durchgeführt. Eine Erschließung des Baugebietes mit Erdgas ist deshalb nach derzeitigem Stand nicht möglich.	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis. Weitergabe der Hinweise an die künftigen Bauherren/Bauherrinnen. Im Jahr 2021 erfolgte noch die Auskunft, dass eine kapazitätsabhängige Gasversorgung im Bebauungsgebiet möglich wäre.	

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Fürth Stadt und Land

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Beschluss</i>
Grundsätzlich steht der LBV - Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern dem Vorhaben positiv gegenüber.	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.	8:0
Eine Möglichkeit zur Verbesserung im Sinne des Arten- und Naturschutzes bietet sich nach Ansicht des LBV beim Regenrückhaltebecken (RRB). Der Neubau des RRB sollte im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten so naturnah wie möglich sein. Insbesondere sollte in den technischen Planungen ein Restwasserstand festgelegt werden, welcher mindestens 50 cm an der tiefsten Stelle betragen sollte, um aquatischen Lebewesen und insbesondere Amphibien einen Lebensraum zu bieten.	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis. Durch die Änderung der Planung, dass nun sowohl die Option für eine Erhaltung und Erweiterung des bestehenden RRB an Ort und Stelle möglich sein soll, als auch die Option für eine Verlagerung, werden dezidierte Vorgaben gerade im Hinblick auf solche Aspekte wie den Restwasserstand schwierig. Ein Restwasserstand könnte technisch ja nur über die Höhe des Ablaufes geregelt werden, was aber keine Garantie dafür wäre, dass in regenarmen Perioden auch ausreichend Wasserstand im RRB verbliebe. Zudem ist die Höhenlage der RRB-Sohle und damit ein ggf. gewünschter Restwasserbestand nicht beliebig festlegbar, da dies auch von den Anschlusshöhen der zu- und abführenden Kanäle abhängt. Die Festlegung einer Mindestwasserhöhe würde es u.U. sogar erforderlich machen, dass dem RRB in regenarmen Perioden Wasser zugeführt wird, was kein nachhaltiger Ansatz wäre. Die Herstellung des RRB als naturnahes Erdbecken hingegen ist quasi schon dadurch gesetzt, dass im Hinblick auf die Eingriffsregelung ein gleichwertiger Ersatz des alten durch ein neues RRB erfolgen müsste. Andernfalls hätte man ja einen höheren Eingriff und würde ein Ausgleichserfordernis hervorrufen. In dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung wird daher in der bedingten Festsetzung bezüglich des RRB mit aufgenommen, dass bei einer Neuerrichtung des RRB dieses mit einem vergleichbaren, naturnahen Standard wie das bestehende herzustellen ist. Aufgrund der Änderungen am Entwurf wird eine erneute Auslegung erforderlich.	

Landratsamt Fürth, Sachgebiet 44, Zirndorf

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Beschluss</i>
<u>Stellungnahme zur 15. Änderung FNP:</u> 1. Abteilung 1 - SG 13 - Abfalltechnik: Die Stellungnahme der Kreisabfallwirtschaft zur 1. TÖB-Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung bleibt aufrechterhalten. Auf die damaligen Ausführungen darf Bezug genommen werden.	Bei der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens des Anregers geäußert, dass keine Belange der kommunalen Abfallwirtschaft berührt seien. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.	8:0
2. Abteilung 3 - SG 33 - Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht: Das staatliche Bauamt Nürnberg ist noch zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.	Das Staatliche Bauamt wurde beteiligt und dessen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.	8:0
3. Abteilung 4 - SG 41 AB 412 – Wasser-		8:0

<p>recht/Bodenschutz/Altlasten: Auf die Stellungnahme des AB 412 vom 13.05.2024 zum Bauamts-Az. 443-6102-0-1187-2021 wird verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme des AB412 zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans GE V „Burggrafenhof“ wurde in die Abwägung eingestellt (siehe Abwägung unten).</p>	
<p><u>Stellungnahme zur 8. Änderung BP GE V „Burggrafenhof“</u> 1. Abteilung 4 - SG 42 - Naturschutz Technik: Maßnahmen der Konfliktvermeidung, die dazu bestimmt sind, Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotbestimmungen beim Vollzug eines Bebauungsplans vorbeugend zu verhindern, müssen zu ihrer Rechtswirksamkeit im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt werden. Insofern sind die in der saP aufgeführten CEF-Maßnahmen (CEF-Maßnahmen, continuous ecological functionality measures) sowie konfliktvermeidenden Maßnahmen (V) in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Bezeichnung der Flurnummern und Darstellung der Lage der Maßnahmen verbindlich mit aufzunehmen und dauerhaft (siehe UMS E-Mail 16.03.2023) festzulegen.</p> <p>Rechtsgrundlagen § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 11 BauGB § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG Bayer. VGH, Urteil v. 30.03.2010, Az. 8 N 09.1861-1868 und 8 N 09.1870-1875</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung Es ist ein städtebaulicher Vertrag aufzusetzen, in welchem die Sicherung der CEF-Flächen und Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktvermeidung (V) festgehalten wird. Der städtebauliche Vertrag muss spätestens zur Rechtskraft des Bebauungsplans vorliegen. Ein Verweis auf einen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag reicht nicht aus. Darüber hinaus ist eine dauerhafte Sicherung der Flächen auf denen die CEF-Maßnahmen umgesetzt werden sollen, bei Flächen im Eigentum Dritter, erforderlich. Der Hinweis des Bestehens eines städtebaulichen Vertrags ist nicht nur in der Begründung oder im Umweltbericht ausreichend, sondern ist auch auf dem Planblatt festzuhalten.</p>	<p>Nicht alle Vermeidungsmaßnahmen können festgesetzt werden, da sie über den Festsetzungskatalog hinausgehen, den das BauGB ermöglicht. Derzeit schon festgesetzt sind die Maßnahmen zur Außenbeleuchtung (V3) sowie die CEF-Maßnahme. Die Beschränkung des Rodungszeitraumes ist schon in § 39 Abs. 5 BNatSchG vorgegeben, als Hinweis aber ebenfalls auf dem Planblatt vorgegeben. Die übrigen Vermeidungsmaßnahmen (V1, V4) sind nicht festsetzbar.</p> <p>Das für die CEF-Maßnahme vorgesehene Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Langenzenn. Ein städtebaulicher Vertrag mit einer Verpflichtung zur Beachtung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen kann erst dann abgeschlossen werden, wenn eine Veräußerung der Gewerbegrundstücke erfolgt. Derzeit befinden sich die Flächen noch im Eigentum der Stadt Langenzenn.</p>	8:0
<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen: 1. Abteilung 1 - SG 13 - Abfalltechnik: Die Stellungnahme der Kreisabfallwirtschaft zur 1. TÖB--Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung bleibt aufrechterhalten. Auf die damaligen Ausführungen darf Bezug genommen werden.</p>	<p>In der Stellungnahme wurden verschiedene Hinweise zur Müllabfuhr, der Befahrbarkeit der Straßen und der Bereithaltung der Müllfraktionen gegeben. Die Stellungnahme wurde folgendermaßen abgewogen:</p>	8:0

	„Die Erschließung des Plangebiets ist über die bestehende Straße „Mühlsteig“ vorgesehen. Änderungen an dieser Straße sind im vorliegenden Verfahren keine vorgesehen. Die Abfallsammelbehälter sind am Abholtag an einem geeigneten Standort an der Straße „Mühlsteig“ zur Abholung bereit zu stellen. Die Angabe wird in der Begründung ergänzt.“	
<p><u>2. Abteilung 3 - SG 33 - Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht:</u></p> <p>Das staatliche Bauamt ist noch zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.</p>	Das Staatliche Bauamt wurde beteiligt und dessen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.	8:0
<p><u>3. Abteilung 4 - SG 41 AB 412 - Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:</u></p> <p>Die wasserrechtlichen Zulassungen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) sind auf Grund der geplanten Verlagerung und Vergrößerung des im Plangebiet befindlichen Regenrückhaltebeckens unter Vorlage entsprechender Planunterlagen gem. Pläne- und Beilagenverordnung Wasserrecht (WPBV) anzupassen.</p> <p>Die Kapazitäten der ggf. zu beanspruchenden Abwasserkanäle/-anlagen sind zu prüfen, ggf. unter Zuhilfenahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt ist noch zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.</p>	<p>Da derzeit offen bleibt, ob es lediglich zu einer Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens am jetzigen Standort kommt oder doch eine Verlagerung erfolgt, können die entsprechenden Planunterlagen für eine wasserrechtliche Zulassung erst nach Festlegung auf eine dieser Optionen erfolgen. Im Bebauungsplan sollen aber nun beide Varianten ermöglicht werden.</p> <p>Die Ermittlung des erforderlichen Rückhaltolumens und die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes erfolgte durch ein Ingenieurbüro. Die Ergebnisse werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wurde ebenfalls beteiligt und deren Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.</p>	8:0
<p><u>4. Abteilung 4 - SG 452 1 - Bauwesen technisch:</u></p> <p>- Der Verlauf nordöstlichen Baugrenze vom Gewerbegebiet GEe2 (8. Änderung) scheint nicht mit der Baugrenze gem. 6. (& 7.) Änderung übereinzustimmen. Aus diesem Grund ist es ratsam, die Baugrenze - zumindest im nordöstlichen Bereich - vollständig für das Gewerbegebiet GEe2 darzustellen</p> <p>- Mit den Regelungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Abstandsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen besteht grundsätzlich Einverständnis.</p>	Die 7. Änderung des BP GE V umfasste nur Bereiche im Norden des Gewerbegebietes. Der Änderungsbereich der 6. Änderung umfasste ebenfalls nur Bereiche im Westen des Gewerbegebietes, allerdings wurde eine integrierte Fassung erstellt, die den übrigen Bereich des BP GE V nachdigitalisierte. Dabei wurden aber die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) auf Flst. Nr. 981/2 falsch übertragen. Maßgeblich sind hier daher die Festsetzungen mit Stand der 2. Änderung des BP GE V. Zur Klarstellung wird daher der Stand der 2. Änderung für die Grundstücke westlich und östlich des GEe 2 mit eingeblendet. Die Baugrenzen mussten hier geringfügig noch einmal angepasst werden. Kenntnisnahme.	8:0
<p><u>5. Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth:</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen zur Erhöhung der Löschwassermenge im Plan-</p>	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis. Im Stadtgebiet werden derzeit an verschiedenen Stellen Verbesse-	8:0

<p>gebiet erfolgen sollte. Der Stadt Langenzenn ist die Problematik der nicht ausreichend sichergestellten Löschwasserversorgung bereits seit Jahren bekannt. So wurde durch die Stadt Langenzenn immer wieder mitgeteilt, dass Planungen laufen würden und mit einer Umsetzung der Maßnahmen in absehbarer Zeit gerechnet werden könne.</p>	<p>rungen der Löschwasserversorgung umgesetzt. Diese Maßnahmen laufen nach einer entsprechenden Prioritätensetzung ab.</p>	
--	--	--

Planungsverband Region Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Beschluss</i>
<p>Es wurde festgestellt, dass zu o.g. Vorhabender Stadt Langenzenn:</p> <p>bereits mit Schreiben vom 21.09.2021 ausregionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde. Diese Stellungnahme wird insbesondere hinsichtlich des unmittelbar südlich an den Geltungsbereich grenzenden Trenngrüns TG 21 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7) aufrechterhalten. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass potenzielle künftige Erweiterungen der gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich dem Ziel 7.1.3.3 (RP7) entgegenstehen. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.</p>	<p>Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.</p> <p>Da im Bebauungsplan nun eine Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens am jetzigen Standort ermöglicht werden soll, aber auch eine Verlagerung zulässig sein soll, wird der Entwurf des BP noch einmal geändert. Der Geltungsbereich bleibt zwar unverändert, es wird nun aber wieder die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen am bestehenden Standort festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt eine bedingte Festsetzung, dass dort auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind, wenn das an dieser Stelle befindliche Regenrückhaltebecken an anderer Stelle innerhalb des GEE1 errichtet und in Betrieb genommen wurde.</p> <p>Entsprechend erfolgt auch eine Anpassung des Entwurfes der FNP-Änderung, da zukünftig anstatt der dargestellten Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Zweckbestimmung RRB nun auch dort gewerbliche Bauflächen festgesetzt werden, damit der BP aus dem FNP entwickelt ist. Dies hat aber keine Auswirkungen auf das angrenzende Trenngrün TG 21. Durch die im Süden vorgesehene Ausgleichsfläche, die auf einem Lärmschutzwall angelegt wird, ist aus Sicht der Stadt Langenzenn auch weiterhin eine ausreichende Trennung erreicht. Ein Zusammenwachsen der beiden Siedlungsteile (Gewerbegebiet mit der Ortslage von Burggrafenhof) wird so wirksam verhindert.</p> <p>Aufgrund der Änderungen an den Entwürfen wird eine erneute Auslegung erforderlich.</p>	8:0

Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Beschluss</i>
<p><u>Stellungnahme zur 15. Änderung FNP:</u></p> <p>Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung:</p> <p>In der Stadt Langenzenn soll der wirksame Flächennutzungsplan geändert und nördlich des Ortsteils Burggrafenhof bestehende Gewerbeflächen erweitert und im Anschluss daran Flächen für Ver- und Entsorgungsan-</p>	<p>Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.</p> <p>Da im Bebauungsplan nun eine Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens am jetzigen Standort ermöglicht werden soll, aber auch eine Verlagerung zulässig sein soll, wird der Entwurf des BP</p>	8:0

<p>lagen ausgewiesen werden. Durch die Darstellung der Versorgungsflächen soll eine Verlagerung und Vergrößerung des bereits bestehenden Regenrückhaltebeckens planerisch gesichert werden. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,5 ha, wovon etwa 0,3 ha die zusätzlichen gewerblichen Bauflächen darstellen. Am Standort sind im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens bislang Ausgleichsflächen und für den Bereich der neuen Gewerbebauflächen bislang Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Ausgleichsflächen sowie Flächen zur Erhaltung und Entwicklung von extensiv genutztem Grünland dargestellt. Im Parallelverfahren wird der zugehörige Bebauungsplan Nr. GE V „Burggrafenhof“ entsprechend geändert und erweitert.</p> <p>Das Vorhaben wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits beurteilt (vgl. RMF-SG24- 8314.01-96-1-24). Im damaligen Entwurf war eine Neuausweisung von ca. 0,15 ha neuer Gewerbebauflächen geplant. Die zusätzliche Erweiterung der neuen gewerblichen Bauflächen auf etwa in Summe 0,3 ha ist unter Betracht des in den vorliegenden Unterlagen ermittelten Bedarfs nach zusammenhängenden und großflächigen Gewerbeflächen sowie unter Einbezug der geplanten Verlagerung und Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens vertretbar.</p> <p>Es wird erneut auf das südlich direkt angrenzende Trenngrün TG 21 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7) hingewiesen, das einer potentiell zukünftigen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen entgegensteht. Hinsichtlich der Überplanung der im wirksamen Flächennutzungsplan bislang dargestellten Ausgleichsflächen ist eine entsprechende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als zuständige Fachstelle angezeigt.</p>	<p>noch einmal geändert. Der Geltungsbereich bleibt zwar unverändert, es wird nun aber wieder die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen am bestehenden Standort festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt eine bedingte Festsetzung, dass dort auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind, wenn das an dieser Stelle befindliche Regenrückhaltebecken an anderer Stelle innerhalb des GEE1 errichtet und in Betrieb genommen wurde.</p> <p>Entsprechend erfolgt auch eine Anpassung des Entwurfes der FNP-Änderung, da zukünftig anstatt der dargestellten Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Zweckbestimmung RRB nun auch dort gewerbliche Bauflächen festgesetzt werden, damit der BP aus dem FNP entwickelt ist. Dies hat aber keine Auswirkungen auf das angrenzende Trenngrün TG 21. Durch die im Süden vorgesehene Ausgleichsfläche, die auf einem Lärmschutzwall angelegt wird, ist aus Sicht der Stadt Langenzenn auch weiterhin eine ausreichende Trennung erreicht. Ein Zusammenwachsen der beiden Siedlungsteile (Gewerbegebiet mit der Ortslage von Burggrafenhof) wird so wirksam verhindert.</p> <p>Aufgrund der Änderungen an den Entwürfen wird eine erneute Auslegung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls beteiligt und deren Stellungnahme in die Abwägung eingestellt. Es wurden bezüglich der Überplanung der bisherigen Ausgleichsflächen keine Bedenken geäußert.</p>	
<p><u>Stellungnahme zur 8. Änderung BP GE V „Burggrafenhof“</u></p> <p>Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung:</p> <p>In der Stadt Langenzenn soll der Bebauungsplan GE V „Burggrafenhof“ geändert und kleinräumig erweitert werden. Es ist beabsichtigt, den Geltungsbereich nach Südwesten hin zu erweitern und eine „Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung“ zur planerischen Sicherung der</p>	<p>Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.</p>	<p>8:0</p>

<p>Verlagerung und Vergrößerung des bestehenden Regenrückhaltebeckens festzusetzen. Östlich daran angrenzend soll der Geltungsbereich nach Süden hin erweitert werden, um neue gewerbliche Bauflächen auszuweisen. Im Nordwesten soll der Geltungsbereich zur Schaffung einer neuen Zufahrtsmöglichkeit angepasst werden. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 4,6 ha, wovon jedoch bereits gut 3 ha als Gewerbegebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt sind. Die neuen Gewerbebauflächen umfassen in etwa 0,3 ha. Als Art der baulichen Nutzung ist im Änderungsbereich zukünftig ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Darin sollen Einzelhandelsgeschäfte mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs, des Innenstadtbedarfs sowie des sonstigen Bedarfs und Gewerbebetriebe die in der Anlage 1 des UVPG aufgeführt sind, unzulässig sein. Südlich zum Siedlungsbereich des Ortsteils Burggrafenhof hin werden darüber hinaus „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit dem Entwicklungsziel einer Feldhecke ausgewiesen. Am Standort sind im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich des Regenrückhaltebeckens und der südlichen Erweiterung Ausgleichsflächen sowie Flächen zur Erhaltung und Entwicklung von extensiv genutztem Grünland dargestellt. Im Bereich neuer Gewerbeflächen in Anschluss an die geplante nordwestliche Zufahrt werden Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt. Im Parallelverfahren wird der wirksame Flächennutzungsplan entsprechend geändert.</p> <p>Das Vorhaben wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits beurteilt (vgl. RMF-SG24-8314.01-96-23-2). Die Hinweise hinsichtlich der Einschränkung der Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs und auch des sonstigen Bedarfs wurden entsprechend berücksichtigt und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt.</p>		
<p>Im damaligen Entwurf war eine Neuausweisung von ca. 0,15 ha neuer Gewerbebauflächen geplant. Die zusätzliche Erweiterung der neuen gewerblichen Bauflächen auf etwa in Summe 0,3 ha ist unter Betracht des in den vorliegenden Unterlagen ermittelten Bedarfs nach größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen sowie unter Einbezug der geplanten Verlagerung und Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens vertretbar. Es wird erneut auf das südlich direkt angrenzende Trenngrün TG 21 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7) hingewiesen, das einer potentiell zukünftigen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen entgegensteht.</p>	<p>Da im Bebauungsplan nun eine Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens am jetzigen Standort ermöglicht werden soll, aber auch eine Verlagerung zulässig sein soll, wird der Entwurf des BP noch einmal geändert. Der Geltungsbereich bleibt zwar unverändert, es wird nun aber wieder die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen am bestehenden Standort festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt eine bedingte Festsetzung, dass dort auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind, wenn das an dieser Stelle befindliche Regenrückhaltebecken an anderer Stelle innerhalb des GEe1 errichtet und in Be-</p>	

	<p>trieb genommen wurde. Dies hat aber keine Auswirkungen auf das angrenzende Trenngrün TG 21. Durch die im Süden vorgesehene Ausgleichsfläche, die auf einem Lärmschutzwall angelegt wird, ist aus Sicht der Stadt Langenzenn auch weiterhin eine ausreichende Trennung erreicht. Ein Zusammenwachsen der beiden Siedlungsteile (Gewerbegebiet mit der Ortslage von Burggrafenhof) wird so wirksam verhindert.</p> <p>Aufgrund der Änderungen an den Entwürfen wird eine erneute Auslegung erforderlich.</p>	
Hinsichtlich der Überplanung der im wirksamen Flächennutzungsplan bislang dargestellten Ausgleichsflächen ist eine entsprechende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als zuständige Fachstelle angezeigt.	Kenntnisnahme. Die Untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls beteiligt und deren Stellungnahme in die Abwägung eingestellt. Es wurden bezüglich der Überplanung der bisherigen Ausgleichsflächen keine Bedenken geäußert.	
Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung dieser Hinweise nicht erhoben.	Kenntnisnahme. Die Anregungen werden, wie oben aufgeführt behandelt.	

Staatliches Bauamt Nürnberg, Straßenbau, Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Beschluss</i>
<p><u>Stellungnahme zur 15. Änderung FNP:</u> Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu, wenn unsere Auflagen zum gleichzeitig vorgelegten Bebauungsplan "GE V-Burggrafenhof" entsprechend der für Flächennutzungspläne üblichen Detailschärfe eingearbeitet und berücksichtigt werden.</p>	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis. Die Stellungnahme zur 8. Änderung des Bebauungsplans GE V „Burggrafenhof“ wurde ebenfalls in die Abwägung eingestellt. Es wurden keine Einwände geltend gemacht, sondern nur Auflagen vorgetragen, die sich aber auf die Vorhabenebene beziehen, so dass auch auf FNP-Ebene maßstabsbedingt kein Anpassungserfordernis gegeben ist.	8:0
Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.	Das Ergebnis der Abwägung wird im Zuge der erneuten Beteiligung des geänderten Entwurfs mitgeteilt.	
Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).	Der rechtskräftige Bebauungsplan wird nach dessen Rechtskraft gem. § 4a BauGB in das Internet eingestellt und ist dann abrufbar.	
<p><u>Stellungnahme zur 8. Änderung BP GE V „Burggrafenhof“</u> Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:</p>	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden seitens des Staatlichen Bauamts gegen die vorgelegte Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes noch keine Einwendungen vorgetragen.	8:0
1. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen an Bundesstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen	Der befestigte Fahrbahnrand der B 8 im Norden des Plangebietes ist weiter als 20 m vom Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entfernt. Es können hier daher weder zeichnerische noch textliche Festsetzungen übernommen werden.	

und von jeglichen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen, befestigten Flächen, Lagerflächen, Werbeanlagen, auch < 1 m ² , und sonstigen Anlagen, die nach der BayBO genehmigungsfrei sind, freizuhalten.		
2. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen, befestigten Flächen, Lagerflächen, Werbeanlagen, auch < 1 m ² , und sonstigen Anlagen, die nach der BayBO genehmigungsfrei sind, freizuhalten.	Die Anbauverbotszone ist bereits im Planblatt zeichnerisch dargestellt, es wird aber eine Vermaßung ergänzt. Zusätzlich wird noch folgende textliche Festsetzung aufgenommen: „Innerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraße FÜ 11 sind Einfriedungen, Werbeanlagen, Werbeschilder, Hinweisschilder, befestigte Flächen, wie beispielsweise Betriebsumfahrungen oder genehmigungsfreie Anlagen unzulässig.“	
3. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung erteilt werden. Ein Bauantrag für die Lärmschutzanlagen ist einzureichen.	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.	
4. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG und gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen. Werbeanlagen, auch < 1 m ² , sind gesondert zu beantragen.	Es wird bereits eine entsprechende Festsetzung für die Anbauverbotszone der FÜ 11 aufgenommen (siehe oben). Zusätzlich wird auf dem Planblatt folgender Hinweis aufgenommen: „Blendungen von Verkehrsteilnehmern auf der Kreisstraße FÜ 11 sind zu vermeiden. Dies ist, soweit erforderlich durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.“ Kenntnisnahme und Weitergabe des Hinweises an die Bauherren.	
5. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 und § 8a Abs. 1 FStrG, sowie Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). 6. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundes- und Kreisstraße sind nicht zulässig.	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche zum Gewerbegebiet sind bereits zeichnerisch festgesetzt. Damit sind auch keine unmittelbaren Zugänge oder Zufahrten zur Bundes- und Kreisstraße mehr möglich.	
7. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundes- und Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.	
8. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Bundes- und Kreisstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.	
9. Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung des Mühlsteigs in die Kreisstraße FÜ11 ist gemäß RAL mit der Seitenlänge l = 200 m und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen	Die Einmündungssituation der Straße „Mühlsteig“ in die Kreisstraße FÜ 11 liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung und auch außerhalb des gewählten Planausschnittes auf dem Planblatt. Bei dieser Einmündung handelt es sich auch um eine schon bestehende Ein-	

<p>aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.</p> <p><i>Abbildung</i> Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten.</p>	<p>mündung, an der baulich nichts verändert wird. Zudem würde auch das Sichtfeld nicht in den Geltungsbereich der 8. Änderung hineinragen.</p> <p>Es erfolgt daher keine Eintragung im Bebauungsplan. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>	
<p>10. Der Baulastträger der Bundes- und Kreisstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.</p>	<p>Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.</p>	
<p>11. Bepflanzungen entlang der Bundes- und Kreisstraße sind Sache des Baulastträgers. Daher kann die Darstellung im Bebauungsplan nur als Gestaltungswunsch gesehen werden. Für Bäume, stammbildende Gehölze etc. ist ein Abstand von mind. 7,50 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten. Bepflanzungen innerhalb der Anbauverbotszone sind mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg, SG P12, abzustimmen.</p>	<p>Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis. Der Abstand von mind. 7,5 m ist allein schon durch die zwischen Geltungsbereich und Fahrbahnrand liegende Parzelle des Radweges (Flst. Nr. 786/15) gewährleistet.</p>	
<p>Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.</p> <p>Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).</p>	<p>Das Ergebnis der Abwägung wird im Zuge der erneuten Beteiligung des geänderten Entwurfs mitgeteilt.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan wird nach dessen Rechtskraft gem. § 4a BauGB in das Internet eingestellt und ist dann abrufbar.</p>	

Stadt Langenzenn – Klima- und Umweltkoordination

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Beschluss</i>
<p>Der Umweltbericht bescheinigt eine hohe Bedeutung des Rückhaltbeckens für Flora und Fauna. Der Abbau des RRBs stellt somit einen erheblichen Eingriff dar.</p> <p>Hier wird ein ökologisch gut entwickeltes Areal zerstört.</p>	<p>Zum Entwurf hin, wurde aufgrund neuer Entwicklungen auf der Nachfrageseite, eine Verlegung und Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Dies wurde überdacht und es soll zukünftig auch eine Erhaltung des RRB am bestehenden Standort mit einer für die Umwelt schonenden Erweiterung möglich sein. Eine Erweiterung wäre nach Nordwesten möglich, da dort am wenigsten Gehölzbestand vorhanden ist und der Eingriff minimiert werden kann. Insofern wurde die Anregung aufgegriffen.</p> <p>Da aber grundsätzlich auch noch eine Verlegung – auch unter Inkaufnahme der Eingriffe – möglich bleiben soll, wurde folgende Option vorgesehen: Es wird wieder eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen am bestehenden Standort festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt aber eine bedingte Festsetzung, dass dort auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind, wenn das an dieser Stelle befindliche Regenrückhaltebecken an anderer Stelle innerhalb des GEE1 errichtet und in Betrieb genommen wurde. Aufgrund der Änderung am Entwurf wird eine erneute Auslegung erforderlich.</p>	8:0
<p>Bei der Anlage von Aus-</p>	<p>Der Einwand ist grundsätzlich gerechtfertigt. Die Aus-</p>	

gleichsflächen ist der Zeitfaktor zu berücksichtigen. Es wird einige Zeit in Anspruch nehmen, bis die neu angelegenen Ausgleichsflächen wieder diesen Entwicklungszustand erreicht haben.	gleichsflächen für diesen Bebauungsplan (wie in der 4. Änderung festgesetzt) wurden bisher allerdings nur zum Teil umgesetzt. Die schon umgesetzten Bereiche mit artenreichem Grünland und noch jungen Obstbaumpflanzungen können allerdings in relativ kurzen Zeiträumen wieder die aktuelle Wertigkeit erreichen, so dass die Inanspruchnahme vertretbar ist.	
Das gilt besonders für die Maßnahmen, die vor Baubeginn funktional wirksam sein müssen.	Die einzige Maßnahme, die vor Baubeginn aus naturschutzfachlicher Sicht funktional wirksam sein muss, ist die CEF-Maßnahme für die Feldlerche. Hier ist ein Ackerbrache/ Ackerrandstreifen vorgesehen, der quasi mit Umsetzung seine funktionale Wirksamkeit aufweist und daher keinen zeitlichen Vorlauf bedarf.	
Bei Anlage der Ausgleichsflächen ist zudem auf Durchgängigkeit zu achten. Sie sind so anzulegen, dass Verbindung zu bestehenden Habitaten sichergestellt ist.	Die Auswahl der Ausgleichsfläche für die CEF-Maßnahme erfolgte gemäß den Anforderungen, die die Zielart daran stellt. Die übrigen Ausgleichsflächen liegen zwischen geplantem Gewerbegebiet und der Ortslage von Burggrafenhof und haben insbesondere nach Westen eine gute Verbindung (teils über offene Feldflur, teils durch Gehölzstrukturen zur Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes).	

Stadtwerke Langenzenn

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Beschluss</i>
Die Stadtwerke Langenzenn sind dort Netzbetreiber für Strom, in den entsprechenden Straßen liegen evtl. Niederspannungs-, Mittelspannungs- und Steuerkabel der Stadtwerke. Wir bitten – wie üblich – um rechtzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung.	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.	8:0

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Geschäftsstelle Nürnberg, vom 15.05.2024 Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Beschluss</i>
FNP		
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.	8:0
BP		
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.	8:0
Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)-Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an green-	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis. Da es sich bei den im Plangebiet liegenden Verkehrsflächen um bereits vorhandene Straßen handelt und durch die Planung lediglich Zufahrten geschaffen	

<p>field.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).</p> <p>In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.</p> <p>Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.</p>	<p>werden, sind derzeit keine Tiefbaumaßnahmen von Seiten der Stadt Langenzenn vorgesehen.</p>	
--	--	--

Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Beschluss</i>
<p><u>Stellungnahme zur 15. Änderung FNP:</u> Bodenschutz 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>Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis. Der Hinweis ist für die vorliegende FNP-Änderung aber nicht weiter relevant.</p>	<p>8:0</p>
<p><u>Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse</u> Durch die neuen Baugebiete 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.</p> <p>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.</p> <p>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> <p>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.</p>	<p>Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis. Die entsprechenden Hinweise werden zu gegebener Zeit an die Bauherren weitergegeben.</p> <p>Die Arbeitshilfe ist bekannt und wurde – soweit auf FNP-Ebene möglich – berücksichtigt.</p>	<p>8:0</p>
<p><u>Stellungnahme zur 8. Änderung BP GE V „Burggrafenhof“</u> Allgemein Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunder-</p>	<p>Der Bau-, Umwelt- und Ver-</p>	<p>8:0</p>

<p>kundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.</p>	<p>kehrsausschuss nimmt Kenntnis und lässt über die Verwaltung die Information an die späteren Bauherren/Bauherrinnen weitergeben.</p>	
<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>Der entsprechende Hinweis auf dem Planblatt wird korrigiert.</p>	8:0
<p><u>Gewässer/Hochwasser/Starkregeneignisse</u> Durch die neuen Baugebiete 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. 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. 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. 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.</p>	<p>Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis. Die entsprechenden Hinweise werden zu gegebener Zeit an die Bauherren weitergegeben.</p> <p>Die Arbeitshilfe ist bekannt und wurde – soweit in der Angebots-Bauleitplanung möglich – berücksichtigt.</p>	8:0
<p><u>Abwasserbeseitigung</u> Mit der Planung besteht Einverständnis (Stellungnahme vom 20.09.2021), wenn nachfolgende wasserwirtschaftlichen Ziele berücksichtigt werden. Entsprechend dem WHG sind neu auszuweisende Baugebiete im Trennsystem zu erschließen. Die ordnungsgemäße Mischwasserbehandlung der mit dem zusätzlich anfallenden Schmutzwasser beaufschlagten Mischwasserbehandlungsanlagen ist nachzuweisen.</p>	<p>Die Begründung enthält bereits die wesentlichen Informationen zum Umgang mit Niederschlagswasser und der Entwässerung. Die Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens für die Rückhaltebecken und die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes er-</p>	8:0

<p>Die Planung der Niederschlagswasserentwässerung hat rechtzeitig zu erfolgen und ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen, ein wasserrechtliches Verfahren ist ggf. zu beantragen. Die Neuversiegelung ist zu minimieren, ortsnahe Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung und Versickerung z.B. durch Gründächer, Fassadenbegrünung, Wasserflächen, Grünflächen, Versickerungsflächen (Mulden Straßenaumpflanzbereiche), Pflaster mit offenen Fugen usw. sind anzustreben (Schwammstadt). Als erstes ist die Versickerung bzw. teilweise Versickerung am Entstehungsort entsprechend den Vorgaben (NwFreiV mit TRENGW, DWA Arbeitsblatt A 138, DWA Merkblatt M 153 usw.) zu untersuchen, wenn dies nachweislich nicht oder teilweise nicht möglich bzw. nicht zumutbar ist, ist die zentrale Versickerung zu prüfen. Sollte dies ebenfalls nicht möglich bzw. zumutbar sein, kann das Niederschlagswasser entsprechende den Vorgaben (DWA Merkblatt M-153, DWA Arbeitsblatt A-102, A 117, A 138, A 166 usw.) in ein Gewässer abgeleitet werden. Es ist sicher zu stellen, dass ein Notüberlauf von Versickerungs- und Rückhalteanlagen gefahrlos erfolgen kann. Der Einbau von klassischen Zisternen ist begrüßenswert, trägt aber nicht regelmäßig zur Minderung von Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf bei und ist nicht bei der Bemessung einer Niederschlagswasserableitung ansetzbar.</p>	<p>folgte durch ein Ingenieurbüro. Die Angaben in der Begründung werden ergänzt.</p> <p>Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.</p>	
---	---	--

**4.2. 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes "GE V Burggrafenhof" im Parallelverfahren;
hier: Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Für die eingegangenen Stellungnahmen wurden Abwägungsvorschläge durch das Büro GSP erarbeitet. Allein aufgrund der vorgetragenen Anregungen hätte es keine relevanten Änderungen an den Entwürfen der BP- und FNP-Änderung gegeben und Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss hätten gefasst werden können. Da der Entwurf zuletzt aber eine Verlagerung des bestehenden Regenrückhaltebeckens vorgesehen hatte und auf der dafür neu festgesetzten Fläche kein Gewerbegebiet mehr festgesetzt werden konnte, wurde dies noch einmal seitens der Verwaltung überdacht. Eine Verlagerung hätte zwar eine bessere Ausnutzung der Gewerbeflächen aufgrund günstigerer Grundstückszuschnitte ermöglicht, wäre aber auch mit hohen monetären Kosten verbunden gewesen. Die Beibehaltung des Regenrückhaltebeckens an Ort und Stelle mit Erweiterung des Rückhaltevolumens dagegen, wäre aus finanzieller Sicht günstiger, hat aber Einschränkungen im Hinblick auf die Flächenzuschnitte möglicher Gewerbegrundstücke aufzuweisen.

Im Ergebnis konnte keine eindeutige Festlegung auf eine dieser beiden Varianten erfolgen, da sich Vor- und Nachteile aufhoben. Je nach anzusiedelndem Gewerbe könnte aber eine

der beiden Varianten für den interessierten Gewerbetreibenden einen wesentlichen Vorteil bieten, so dass nun für beide Varianten Baurecht geschaffen werden soll. Da gleichzeitig aber immer nur eine Variante die planungsrechtliche Zulässigkeit vorgeben kann und die erforderliche Emissionskontingentierung aus immissionsschutztechnischen Gründen einen konkreten Flächenbezug aufweisen muss, wurde auf eine bedingende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB zurückgegriffen. Danach kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung (im konkreten Fall hier die zweite Variante) soll festgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan wird dagegen nun vollständig eine gewerbliche Baufläche dargestellt, da hieraus neben einem Gewerbegebiet auch Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen entwickelt werden können. Die Planunterlagen wurden entsprechend angepasst.

Aufgrund dieser Änderungen am Bebauungsplan und der FNP-Änderung wird aber eine erneute Billigung der beiden Entwürfe erforderlich und in der Folge nach § 4a Abs. 3 BauGB auch eine Wiederholung der Veröffentlichung im Internet und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Da die Pläne eine grundsätzliche Änderung erfahren haben (auch wenn beide Varianten in ähnlicher Darstellung einmal im Vorentwurf, einmal im Entwurf beteiligt wurden), wird eine Verkürzung des Beteiligungszeitraums und eine mögliche Einschränkung der zu beteiligenden Stellen (nach § 4a Abs. 3 S. 3f BauGB) nicht für sinnvoll erachtet und daher davon abgesehen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen zu den Entwürfen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. GE V „Burggrafenhof“.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn billigt die geänderten Entwürfe der 15. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. GE V „Burggrafenhof“ in der Fassung vom 18.09.2024 und beschließt die erneute Veröffentlichung im Internet nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (erneute „Öffentliche Auslegung“).

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen. Die Verwaltung soll weiter die Bekanntmachung über Ort und Zeit der erneuten Veröffentlichung erlassen, die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchführen und dem Stadtrat die Stellungnahmen zur weiteren Beschlussfassung zuleiten.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

4.3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Horbach-Mitte"; hier: weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

In der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung am 14.05.2024 wurde dem Ausschuss die derzeitige baurechtliche- und erschließungsrechtliche Situation für das Baugebiet Nr. 75 „Horbach-Mitte“ ausführlich dargestellt.

Der Tagesordnungspunkt wurde vorerst vertagt und die Verwaltung beauftragt, den notwendigen Bedarfsnachweis für die Ausweisung von Wohnbauflächen mit der Regierung von Mit-

telfranken vorabzustimmen. Ferner sollte die dinglichen Sicherungen von Leitungs- und Kanaltrassen geprüft werden.

Der Verwaltung liegt nunmehr die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vor, in der die Planung aus landesplanerischer Sicht positiv eingeschätzt (zentrale Lage, flächenschonend, kurzfristig entwickelbare Wohnbauflächen) wird.

Bei einer Fortführung der Bauleitplanung sollte jedoch unter Betrachtung anderweitig im Flächennutzungsplan ausgewiesener Wohnbauflächen der Grundsatz 3.1.1 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) berücksichtigt werden. Im Sinne einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Ausweisung von Bauflächen sollten somit an anderer Stelle im Flächennutzungsplan Bauflächen in etwa gleichem Maße zurückgenommen werden. Dies gilt insbesondere für Flächen, die kurz- und mittelfristig für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen oder den städtebaulichen Zielen der Kommune nicht mehr entsprechen.

Die Stellungnahme der Regierung wurde ins Ratsinformationssystem eingestellt.

Ferner wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die dinglichen Sicherungen von Leitungs- und Kanaltrassen geprüft. Der Übersichtsplan wurde in Ratsinformationssystem eingestellt.

Die Verwaltung bittet den Ausschuss um Entscheidung, ob das Bauleitplanverfahren im Regelverfahren fortgeführt werden soll. Ferner wird um Mitteilung gebeten, welche geplanten Bauflächen aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan hierzu zurückgenommen werden sollen.

Wenn das Baugebiet nicht kommen würde, müsste die Stadt in den nächsten 5 -10 Jahren 2,1 Mio. € an Sanierungskosten stemmen zzgl. der Kosten für dingliche Sicherungen der bisher nicht gesicherten Kanalleitungen.

Wenn das Baugebiet kommt, würden 1,82 Mio. € an Kosten anfallen, wobei davon 570.000 € als Erschließungskosten für das Baugebiet dienen würden.

Die restlichen Kosten für die hydraulische Kanalsanierung in Höhe von ca. 1.250.000 € müssten parallel zur den fremdfinanzierten Erschließungskosten zusätzlich mittelfristig in den Haushaltsplan aufgenommen werden.

Grundsätzlich können Kosten von Kanalsanierungen etc. über Gebühren und/oder Beiträge der Kanalnutzer bis zu 100 % refinanziert werden. Die Erschließungskosten des Baugebietes würden auf den entsprechenden Nutznießer dieser Anlagen umgelegt.

CSU, SPD und Freie Wähler sprechen sich aufgrund der derzeitigen Haushaltslage gegen die Fortführung des Baugebietes aus, Grüne und Bürgermeister dafür.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Fortführung der Bauleitplanung im Regelverfahren.

Der Aufstellungsbeschluss vom 19.11.2019 wird dahingehend geändert, dass ein Verfahrenswechsel zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden kann.

Es wird klargestellt, dass sämtliche Kosten der Bauleitplanung sowie deren notwendigen Gutachten, Untersuchungen, Ausgleichsmaßnahmen etc. vom Antragsteller zu übernehmen sind. Hierzu wurde bereits mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag vom 07.05.2020 zur Übernahme der Planungskosten abgeschlossen.

Die Kosten für die hydraulische Kanalsanierung im „Gebiet Horbach“ in Höhe von ca. 1.250.000 Euro sind zusätzlich mittelfristig in den Haushaltsplan aufzunehmen.

mehrheitlich abgelehnt

Dafür: 2 Dagegen: 6

5. Antrag auf Aufschotterung der freien Flächen in der Milchgasse

Sachverhalt:

Im Rahmen der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 25.06.2024 hat Stadtrat Oliver Vogel einen Antrag auf Aufschotterung der im Eigentum der Stadt bzw. Wohnungsbaugesellschaft Langenzenn befindlichen Flächen gestellt.

Diese sollen somit bis zur Umsetzung einer Nachnutzung, z.B. durch Hochbaumaßnahmen, nutzbar gemacht werden.

Aus stadtplanerischer Sicht ist eine „Zwischennutzung“ kritisch zu sehen, da diese den städtebaulichen Missstand mittelfristig manifestiert. Gerade aus der Erfahrung bezüglich der Abstimmungen mit der Förderbehörde zum Förderverfahren für den Schießhausplatz sind innerörtliche Versiegelungen zu vermeiden und werden künftig durch die Städtebauförderung nicht gefördert. Insofern besteht die Gefahr des Verlustes von Fördermitteln innerhalb des Sanierungsgebiets „Altstadt“.

Für die Errichtung von Stellplätzen bzw. für eine Aufschotterung sind unter Umständen zusätzlich Baugenehmigungen erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt den Antrag abzulehnen und von einer Zwischennutzung abzusehen.

Des Weiteren beschließt der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss, dass die Grundstücke der „Milchgasse“ wieder zum Verkauf angeboten werden können.

Durch die Verwaltung sollen die Grundstücke wieder als „Bauland für barrierefreie Wohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser“ zum Verkauf angeboten werden.

Der Bauhof soll beauftragt werden, die Fläche zu mähen und zu pflegen.

Der Verkauf der Grundstücke ist gesondert zu beschließen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

6. Verkehrsangelegenheiten

6.1. Aktuelle Baustellen/Verkehrssperrungen

Sachverhalt:

Aktuelle Baustellen/Straßensperrungen:

- Vollsperrung Bahnübergänge wegen Gleisbauarbeiten am BÜ Würzburger Straße, BÜ An der Bleiche, BÜ Ziegenberg, BÜ Firmenzufahrt Ziegenberg, BÜ Schollerwiese, und BÜ Raindorfer Weg Im Zeitraum vom 07.10.- 05.11.2024 (der genaue Zeitpunkt wann welcher Bahnübergang gesperrt wird ist noch nicht bekannt) Rückmeldung vom Landratsamt, Untere Straßenverkehrsbehörde steht noch aus.

- Vollsperrung im Bereich Am Neuholz 5 wegen Fertighausanlieferung 23.09.- 25.09.2024 und Tiefbauarbeiten bis 04.10.2024
- Ausführung der Restarbeiten am Raindorfer Weg Ecke Nürnberger Straße Baumaßnahme des Landkreises Fürth in Zusammenarbeit mit dem Bauhof Langenzenn im Zeitraum vom 26.09.2024 – 01.10.2024 als halbseitige Sperrung mit Ampel.
- Vollsperrung der Zollnerstraße im Teilabschnitt Flurstraße bis Albrecht-Achilles-Straße wegen Straßenbauarbeiten; hier: verlängert bis 11.10.2024
- Austausch Kabelverteilerschrank am Raindorfer Weg neue Verbindungsstraße Ecke Fabrikstraße vom 23.09.- 08.10.2024
- Vollsperrung Schießhausplatz (Parkplatz-Neubau) 30.09. - 06.12.2024
- Halbseitige Sperrung Lohmühle 4 (Glasfaserverlegung) 26.09 - 04.10.2024

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

6.2. Rundschreiben des Bayerischen Gemeindetags zur Reform der StVO

Sachverhalt:

Der Bayerische Gemeindegtag informiert über die Reform der StVO. Der Bundesrat hat mit Beschluss vom 05.07.2024 die Änderung der Straßenverkehrsordnung final beschlossen.

Das Rundschreiben ist zur Ansicht ins Ratsinformationssystem eingestellt.

Die Verwaltung weist daraufhin, dass in der Vergangenheit entsprechende Anträge aus dem Stadtrat gestellt wurde, die seinerzeit nicht umsetzbar waren, da sie mit der Rechtsgrundlage nicht vereinbar waren.

Antragsbeispiele die, falls noch Handlungsbedarf besteht, erneut gestellt werden und im Rahmen einer Verkehrsschau mit den Fachbehörden geprüft werden könnten:

- Tempo 30 im Bereich Spielplatz und Bushäuschen Keidenzell
- Tempo 30 im Bereich Spielplatz Frankenstraße
- Lückenschluss Tempo 30 zwischen Altenheim und Friedrich-Ebert-Straße
- Schaffung einer Fußgängerfuhr Sanktustorstraße

Stadtrat Roscher bittet darum, die Aufstellung wie folgt zu ergänzen:

- Sämtliche Bushaltestellen in den Außenorten
- Fußgängerfuhr Höhe Grundschule Langenzenn

Die Verwaltung nimmt weitere Vorschläge aus den Fraktionen gerne auf.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

7. Grundstücksangelegenheiten

7.1. Ausschreibung von Baugrund in Langenzenn, Fl.-Nr.: 704/3, Gemarkung Langenzenn, Schäfersbuck 7; hier: Sachstand und weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 23.04.2024 hat der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschlossen, das Grundstück Fl.-Nr.: 704/3, Gemarkung Langenzenn, erneut ab Juni 2024 als Baugrundstück im Bieterverfahren gegen Höchstgebot auszuschreiben.

Das Grundstück wird bereits seit September 2022 zum Verkauf angeboten.

Die o. g. neue Ausschreibung sollte mit der inhaltlichen Änderung erfolgen, dass entscheidend bei der Vergabe das Höchstgebot ist, ohne Angabe eines Mindestgebots (= Bodenrichtwert). Zuvor erfolgte die Ausschreibung auch gegen Höchstgebot, jedoch mindestens zum Bodenrichtwert von aktuell 520,00 €/m². Der Grund für die Änderung des Gebots war, dass der Bodenrichtwert ggf. nicht den aktuellen Wert des Grundstücks aufgrund der derzeitigen Situation (Rückgang der Bautätigkeiten usw.) sowie der topografischen Lage des Grundstücks (Hügel- bzw. Hanglage) darstellt.

Die o. g. Ausschreibung endete nun zum 03. September 2024.

Das Exposé wurde sowohl auf der städtischen Homepage, als auch auf dem Internetportal ImmoScout24 sowie im städtischen Mitteilungsblatt veröffentlicht.

Nach mehreren Anfragen über Immoscout24, sind jedoch keine Angebote eingegangen.

Die Verwaltung empfiehlt daher eine erneute Ausschreibung zu den bisherigen Konditionen ab Januar 2025.

Zu beachten ist, dass gem. Kommunalrecht ein Verkauf von Grundstücken unter ihrem Wert nur in Ausnahmefällen möglich ist (Art 75 GO). Grundsätzlich stellt ein Exposé eine Aufforderung zur Abgabe von Angeboten dar. Hier könnte bei Eingang von min. drei vergleichbaren Angeboten der Verkehrswert ermittelt werden. Sollten weniger oder nicht vergleichbare Angebote eingehen, wäre über einen Gutachter eine Analyse durchzuführen, ob und welches Angebot die kommunalrechtlichen Voraussetzungen erfüllt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt das städtische Grundstück Fl.-Nr.: 704/3, Gemarkung Langenzenn, mit einer Gesamtgröße von 669 m², als Baugrundstück im Bieterverfahren gegen Höchstgebot ab Januar 2025 erneut für drei Monate auszuschreiben.

Das Exposé soll gemäß vorstehendem Sachverhalt unverändert folgende Eckpunkte enthalten:

- Verkauf gegen Höchstgebot.
- Bei einem möglichen Gleichstand der Kaufangebote soll der Zuschlag per Losverfahren ermittelt werden.
- Das Grundstück ist innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung zu bebauen.
- Folgende Bebauung ist wünschenswert:
 - Das Grundstück soll mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden.
 - Mögliche Dachform: Satteldach mit einer Dachneigung von 25 ° - 52 °.
 - Der Erwerber verpflichtet sich im Zuge dessen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich (vgl. § 5 Gebäudeenergiegesetz - GEG) ist, auf jedem Wohngebäude Anlagen zur Solarenergienutzung mit einer jährlichen Leistung

von mindestens 2.500 kWh (durchschnittlicher Stromverbrauch eines Zwei-Personen-Haushaltes) zu installieren.

- Die Vorgaben des Grundsatzbeschlusses des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 23.03.2021 bzgl. der Informationen zur Begrünung von Vorgärten, Fassaden und Dächern sind zu beachten und anzuwenden.

Nach Ausschreibungsende ist das Gremium wieder zu informieren. Ein Verkauf ist gesondert zu beschließen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

8. Mitteilungen

8.1. Durchführung eines Projekts zur "Entwicklung und Umsetzung eines integrierten Gewässerbiotopverbundes für die Stadt Langenzenn hier: Förderbescheid

Sachverhalt:

Bereits in der letzten Ausschusssitzung wurde darüber informiert, dass der Stiftungsrat des Bayerischen Naturschutzfonds in seiner Sitzung vom 07.05.2024 der Förderung für das Projekt „**Entwicklung und Umsetzung eines integrierten Gewässerbiotopverbundes für die Stadt Langenzenn im Landkreis Fürth**“ für den Zeitraum von drei Jahren (01.09.2024 bis 31.08.2027) zugestimmt hat.

Zur weiteren Information ist im Ratsinformationssystem der Förderbescheid eingestellt.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

8.2. Bauhof - Baumkontrolle und -unterhalt; hier: Aktuelle Baumfällungen

Sachverhalt:

Bei den regelmäßigen Baumkontrollen durch den Bauhof sind in der Wasenmühle einige Eschen aufgefallen, die Schädigungen von Pilzbefall aufweisen und größere abgestorbene Bereiche an den Bäumen selbst zeigen, welche durch das Klima hervorgerufen wurden.

Die Bäume müssen aufgrund ihres Zustandes gefällt werden.

Aufgrund ihres Zustands müssen zudem 2 Bäume am Parkplatz der Badestelle Keidenzell gefällt werden.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

9. Sonstiges

9.1. Kreisverkehr Langenzenn

Sachverhalt:

Stadträtin Schendzielorz-Kostopoulos möchte wissen, ob und wann der Kreisverkehr bepflanzt wird. Des Weiteren teilt sie mit, dass der mittlere Baum kaputt ist.

In einer der nächsten Ausschuss-Sitzungen wird ein Sachstandsbericht gefordert.

9.2. Grünstreifen Klaushof

Sachverhalt:

Stadtrat Oliver Vogel informiert, dass der Grünstreifen und die Hecke entlang der Pferdekoppel in Klaushof geschnitten werden muss.

9.3. Wiederbeleben des Neubürgerempfangs und des Treffens der Jubilare

Sachverhalt:

Stadtrat Roscher regt an, den Neubürgerempfang und die Treffen der Altersjubilare, die zu Corona-Zeiten ausfallen mussten, wieder zu beleben.

9.4. Kneipp-Anlage

Sachverhalt:

Stadträtin Franz gibt Beschwerden von Bürgern bezüglich der Kneipp-Anlage weiter. Die Anlage sei nicht sauber und war im August gesperrt.

Stadtbaumeister Wittmann gibt bekannt, dass die Sperrung im August erfolgte, da die Quelle, mit der die Anlage gespeist wird, kein Wasser mehr führte. Durch stehendes Wasser kommt es bei Hitze zu Algenbildung, die mit erheblicher Rutschgefahr verbunden ist.

9.5. Ehrung für das Stadtradeln

Sachverhalt:

Stadträtin Franz regt an, dass von Seiten der Stadt auch eine kleine Ehrung für das Stadtradeln für beteiligte Langenzenner durchgeführt werden sollte.

9.6. Querungshilfe bei Altenheim

Sachverhalt:

Stadtrat Schramm gibt bekannt, dass eine ältere Dame bei der Querungshilfe beim Altenheim gestürzt ist. Die eingebauten Schrägen sind sehr unfallträchtig.

Stadtbaumeister Wittmann erläutert dem Ausschuss, dass die Querungshilfe nach den Vorgaben der RAS06 und der DIN 32084 durch den Baulastträger Staatliches Bauamt Nürnberg hergestellt wurde.

Die unterschiedlichen Höhen sind jeweils für Rollstuhlfahrer, Gehbehinderte, sowie Sehbehinderte angeordnet.

Ein Schaubild der Querungshilfe ist der Niederschrift als Anlage 1 beigelegt.