



## Auszug aus der Niederschrift über die 6. Sitzung des Ferienausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 17.08.2021  
Beginn: 16:00 Uhr  
Ende: 19:00 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungssaal des Alten Rathauses in Langenzenn,  
Prinzregentenplatz 1

### Öffentlicher Teil

#### 3. Bauleitplanung

#### 3.1. **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "GE XI Ziegenberg"; hier: Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse der 14. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 69 „Naherholung Ziegenberg“, Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 77 „GE XI Ziegenberg“**

##### Sachverhalt:

Das Plangebiet liegt im Norden von Langenzenn, nördlich der Bahnlinie Siegeldorf-Markt Erlbach (Zenngrundbahn) und westlich der Straße „Ziegenberg“. Die Gesamtfläche beträgt ca. 70.300 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke Nrn. 408/33 (tlw.), 1866 (tlw.), 1880 sowie 1884, in der Gemarkung Langenzenn.

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße FÜ 11 „Ziegenberg“ erschlossen und ist mit Gebäuden der ehemaligen Ziegelei bebaut. Darüber hinaus sind Lagerflächen auf dem Gelände vorhanden. Der größte Teil des Plangebiets ist somit bebaut oder versiegelt. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind Wald- und Gehölzflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen, die der Ziegelei zugehörige Tongrube sowie Wohngebäude im Außenbereich (Ziegenberg 3, 5 und 7) vorhanden. Südöstlich des Plangebiets verläuft die Zenn, das Plangebiet liegt aber außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Nach der Ankündigung der Nutzungsaufgabe der ehemaligen Ziegelei Wienerberger am Ziegenberg und der damit einhergehenden Änderung der Betriebsstrukturen hat der Stadtrat Langenzenn zur Neustrukturierung des gesamten Tongrubenareals in seiner Sitzung vom 27.02.2019 bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Naherholung Ziegenberg“ und die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in diesem Bereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Für diese Planungen ist 2019 bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Dies war bisher der letzte Verfahrensschritt. Das Plangebiet des neuen BP Nr. 77 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 69.

Zwischenzeitlich gab es Gespräche zwischen dem neuen Eigentümer des Tongrubenareals und der Stadt, die dazu führten, dass die bisherigen Planungsziele für den BP Nr. 69 mit Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie Einrichtungen der Umweltbildung hier nicht mehr weiterverfolgt werden, sondern für das Gelände eine andere, neue Nutzung ermöglicht werden soll. Die Gebäude der Produktionsstätten am „Ziegenberg“ sollen – soweit sinnvoll – größtenteils erhalten und einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Fläche ist bereits vollständig als gewerbliche Baufläche im FNP/LP enthalten. Die neue Planung wäre demnach aus dem FNP entwickelt und bedarf keiner FNP-Änderung im Parallelverfahren.

Da die Genehmigungen für das Tongrubenareal und damit auch das Plangebiet bisher bergrechtlicher Natur waren bzw. auf Grundlage eines Genehmigungsverfahrens nach BImSchG erfolgt sind und die Gebäude im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegen, ist eine planungsrechtliche Sicherung der Bestandsgebäude erforderlich.

Es soll entsprechend der Darstellung im FNP ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festsetzt. Die Bestandsgebäude sollen unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden. Zum Schutz der umliegenden bestehenden und geplanten Wohngebäude ist eine schallschutztechnische Untersuchung durchzuführen sowie sich daraus gegebenenfalls ergebende Schallschutzmaßnahmen bzw. eine Emissionskontingentierung für das Gewerbegebiet sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Verwaltung teilt mit, dass sämtliche Kosten (Planungs-, Erschließungs- und Rechtsberatungskosten) vollumfänglich durch den Grundstückseigentümer zu übernehmen sind. Hierzu wäre ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen.

### **Beschluss:**

Der Ferienausschuss beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 27.02.2019 der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 69 „Naherholung Ziegenberg“.

Der Ferienausschuss der Stadt Langenzenn beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „GE XI Ziegenberg“.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen. Die Verwaltung wird weiter mit der Ausarbeitung des Vorentwurfs und der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Planungskosten etc.) und evtl. weitere, im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren, anfallende Kosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

**mehrheitlich beschlossen**

**Dafür: 6 Dagegen: 2**

<p><b>3.2. Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 78 „Gemeinbedarfsfläche Reichenberger Straße“; hier: Aufstellungsbeschluss</b></p>
---

### **Sachverhalt:**

Das Plangebiet liegt im Süden von Langenzenn nördlich der Bundesstraße 8 zwischen der Straße „Kapell-Leite“ und der Reichenberger Straße. Die Gesamtfläche beträgt ca. 22.800 m<sup>2</sup>

und umfasst die Flurstücke Nrn. 1165 (tlw.), 1172 (tlw.), 1173, 1174, 1175 und 1177 (tlw.) in der Gemarkung Langenzenn.

Das Plangebiet ist über die Straßen „Kapell-Leite“ sowie die Reichenberger Straße erschlossen. Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil des Plangebiets wurde im Zuge der Baumaßnahme des angrenzenden Feuerwehrhauses zeitweise in Anspruch genommen. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind das Hallenbad, landwirtschaftliche Flächen, ein Feuerwehrhaus, die Bundesstraße 8, das Gewerbegebiet IV „Kapell-Leite“ sowie Sportplätze und das Gewerbegebiet V „Burggrafenhof“ südlich der B 8 vorhanden. Das Plangebiet fällt nach Nordosten hin ab.

Planungsanlass ist die Errichtung einer Kindertagesstätte zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Kita-Plätzen im Stadtgebiet von Langenzenn. Hierfür ist der westliche Teil des Plangebiets vorgesehen. Darüber hinaus ist im nördlichen Bereich des Plangebiets die Unterbringung des städtischen Bauhofs bzw. der Stadtwerke vorgesehen, die sich an ihren jetzigen Standorten nicht erweitern können.

Vorgesehen ist die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ bzw. mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltungen“.

Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher im Regelverfahren gem. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Verwaltungen“, „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die Planung ist demnach aus dem FNP entwickelt.

### **Beschluss:**

Der Ferienausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Gemeinbedarfsfläche Reichenberger Straße“.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen. Die Verwaltung wird weiter mit der Ausarbeitung des Vorentwurfs und der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beauftragt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

<b>3.3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Stinzendorf Süd-West" nach § 13b BauGB; hier: Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB</b>
--

### **Sachverhalt:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Stinzendorf-Südwest“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Im Zeitraum vom 04.05.2020 bis 05.06.2020 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2020 den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Stinzendorf Süd-West“ gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.12.2020 durchzuführen.

### **Hinweis:**

Die Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 53 „Stinzendorf Südwest“ wurden bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Langenzenn am 15.12.2020 in Form einer Gesamtabwägung zur Kenntnis genommen. Hierbei wurde die Verwaltung beauftragt, das Bauleitplanverfahren gemäß dem vorliegenden Entwurf in der Fassung vom 15.12.2020 weiter zu verfolgen.

Die entsprechende Abwägungstabelle mit den jeweiligen Einzelstellungnahmen wurde ins Ratsinformationssystem zur Information mit eingestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 22.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021 statt. Es ging folgende Stellungnahme ein:

### **Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 1**

Das Wohngebiet erlaubt max. 2 Vollgeschosse, die angrenzenden Häuser sind jeweils mit Kniestock gebaut. Wir haben Bedenken, dass bei unserer vorhandenen Solarheizung durch Schattenwurf die Leistung minimiert wird.

Bitte beachten Sie auch unsere Stellungnahme vom 03.06.2020 bezüglich Starkregen und abfallendes Gebiet im Norden.

### **Beschluss:**

Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis.

Die Stellungnahme vom 03.06.2020 wurde bereits in der Sitzung am 07.12.2020 behandelt. Sie enthielt neben den Bedenken bezüglich des Starkregens, Hinweise auf die Größe des Baugebiets, das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie die Infrastruktur, woraufhin festgesetzt wurde, dass im Westen und Norden nur Einzelhäuser zulässig sind.

Neben der Festsetzung zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe begrenzt. Der Abstand zwischen dem Bestandsgebäude Dorfstraße 1 und der nächstgelegenen Baugrenze im Plangebiet beträgt 7 m. Darüber hinaus sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten (mind. 3 m zu Grundstücksgrenzen). Durch die einzuhaltenden Abstandsflächen werden i. d. R. bereits ausreichende Abstände zur Gewährleistung einer Durchlüftung und Vermeidung einer übermäßigen Beschattung eingehalten.

Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf eine unverbaute Nachbarschaft (oder auch die Pflanzung von Bäumen im Süden von PV- oder Solaranlagen auf Dächern). Das Gebot der Rücksichtnahme umfasst nicht jegliche Beeinträchtigung der Besonnung eines Nachbargrundstücks. Von einer Rechtsverletzung wäre hier erst auszugehen, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Dies scheidet in der Regel aus, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Da im vorliegenden Fall von keiner unzumutbaren Beeinträchtigung auszugehen ist, wird an der Planung in der derzeitigen Form festgehalten.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

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 04.02.2021, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 19.03.2021 gebeten.

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

- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
- Fischereiverband Mittelfranken e.V.
- Gemeinde Großhabersdorf
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- HBE Handelsverband Bayern e.V.
- IHK Nürnberg für Mittelfranken
- Infra Fürth GmbH
- Landesjagdverband Bayern e.V.
- Markt Cadolzburg
- Markt Emskirchen
- PLEdoc GmbH, Netzauskunft
- Regierung von Mittelfranken – Gewerbeaufsichtsamt
- Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- TenneT TSO GmbH
- Gemeinde Hagenbüchach
- Zweckverband Abwasserbeseitigung „Oberes Zenntal“

Keine Stellungnahme ging im Beteiligungsverfahren ein von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q
- CSG GmbH
- Gemeinde Puschendorf
- Kreisheimatpfleger
- Kreisjugendring Fürth-Land
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Markt Wilhermsdorf
- Polizeiinspektion Zirndorf
- Regierung von Mittelfranken – Brand- u. Katastrophenschutz
- Stadtwerke Langenzenn
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
- Gemeinde Veitsbronn
- Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenberggruppe

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

#### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth:**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth nimmt zu oben aufgeführten Planungen wie folgt Stellung:

#### **Bereich Landwirtschaft:**

Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 28.05.2020 (L2.2-4612-20-7-7). Die Angaben darin sind weiterhin gültig.

Landwirtschaftliche Belange sind durch den Verlust an Kulturlächen betroffen. Der Verlust an landwirtschaftlichen Anbauflächen sollte möglichst auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, zumal dann, wenn es sich wie im vorliegenden Fall um Erzeugungsflächen mit überdurchschnittlicher Bodenfruchtbarkeit handelt.

Hierzu verweisen wir 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.

Es wird erneut angemerkt, dass landwirtschaftliche Betriebe durch die Planungen in ihrem Bestand und in ihrer betrieblichen Entwicklungsfähigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen. Um die ungehinderte Bewirtschaftung und die Zukunftsfähigkeit dieser Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungs- und Erweiterungsfähigkeit sicherzustellen, ist aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht jegliche heranrückende Wohnbebauung an die Betriebe zu unterbinden. In der Landwirtschaft handelt es sich bei Bauvorhaben um generationsübergreifende Maßnahmen. Wir beurteilen nicht nur den heutigen Stand, sondern müssen auch zukünftige Vorhaben mit in unsere Überlegungen aufnehmen.

Dies gilt auch insbesondere deswegen, weil die TA-Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) derzeit überarbeitet wird. Im Entwurf ist vorgesehen, die GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) mit aufzunehmen. Die GIRL verlangt wesentlich größere Abstände zur nächsten Wohnbebauung sowie eine intensivere Beurteilung der Vorbelastung.

Insbesondere die genannten Betriebe mit Hofstellen auf den Flurnummern 405 (Dillenbergsstraße 9) und 381 (Dorfstraße 7) mit geringem Abstand zum Plangebiet halten wir bei der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in ihrem Bestand als auch in ihrer betrieblichen Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt.

Aus diesen Umständen heraus sind wir weiterhin der Auffassung, dass ein allgemeines Wohngebiet die falsche Art der baulichen Nutzung an diesem Standort darstellt. Aufgrund der direkten Nähe landwirtschaftlicher Betriebe zum Planungsgebiet ist nur die Ausweisung als Dorfgebiet mit den dafür zulässigen Nutzungen sinnvoll und vertretbar.

Bezüglich des genehmigten Mastschweinestalles auf der FlurNr. 553 liegen uns betreffend der Genehmigungsdauer keine neuen und weiteren Erkenntnisse vor. Wir verweisen deshalb erneut auf unsere Stellungnahme vom 28.05.2020.

### **Bereich Forsten**

Vom Bebauungsplan Nr. 53 „Stinzendorf Südwest“ der Stadt Langenzenn ist Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) nicht betroffen. Forstliche Belange sind somit nicht berührt. Aus forstlicher Sicht bestehen daher gegen die aktuelle Planung keine Einwendungen.

Um Abdruck des Abwägungsergebnisses unter Angabe des Aktenzeichens an [poststelle@aelf-fu.bayern.de](mailto:poststelle@aelf-fu.bayern.de) wird gebeten.

### **Beschluss:**

#### zu Punkt Bereich Landwirtschaft:

Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis.

Die Stellungnahme vom 28.05.2020 wurde bereits in der Sitzung vom 15.12.2020 behandelt und enthielt Hinweise zum Verlust von Anbauflächen mit hoher Bodenfruchtbarkeit, auf direkt benachbarte landwirtschaftliche Betriebsstellen sowie auf die vorhandene Genehmigung eines Mastschweinestalls. Es wurde ein Hinweis bzgl. der Immissionen von benachbarten Landwirtschaftsflächen in die Planung aufgenommen.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Anbauflächen für die Planung beläuft sich auf eine Fläche von lediglich 0,8 ha. Trotz der vergleichsweise hohen Ertragszahlen im Plangebiet wird dies als vertretbar angesehen und so bereits schon einmal zum Vorentwurf so abgewogen. Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits vollständig als Baufläche im FNP

vorgesehen. Auf dieser Ebene fand bereits bei der Neuaufstellung eine entsprechende Abwägung statt, bei der entschieden wurde, die schon im FNP von 1996 enthaltene Fläche so beizubehalten. Aufgrund des direkten Anschlusses an die bestehende Bebauung wird diese Siedlungserweiterung als vertretbar erachtet. An der Planung wird daher festgehalten.

Bei den angesprochenen Betrieben handelt es sich zum einen um die Hofstelle nordöstlich des Plangebiets. Diese liegt in einem Abstand von mehr als 30 m zum Plangebiet. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Nebengebäuden dieses Haupterwerbsbetriebs erfolgt über die dem Plangebiet abgewandten Seite. Die Gebäude des Betriebes übernehmen daher durch ihre Anordnung eine Abschirmwirkung zum Plangebiet hin. Auch die Bebauung zwischen Hofstelle und Plangebiet hat eine gewisse Abschirmwirkung. Einschränkungen durch die Planung werden demnach keine gesehen.

Bei dem zweiten Betrieb handelt es sich um die Hofstelle nordwestlich des Plangebiets mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung. Auch hier bestehen Abschirmwirkungen durch die eigenen Nebengebäude des Betriebes. Eine Viehhaltung findet nicht mehr statt, weswegen auch hier weder relevante Lärm- noch Geruchsimmissionen zu erwarten sind. Die im Rahmen einer normalen Bewirtschaftung verursachten Immissionen sind zu dulden und schränken daher den bestehenden Betrieb nicht unzumutbar ein.

Die Geruchsimmissions-Richtlinie stellt lediglich einen orientierenden Beurteilungsmaßstab dar. Die überarbeitete TA Luft wurde am 23.06.2021 durch die Bundesregierung bestätigt und wird erst im Herbst 2021 in Kraft treten. Auch sie soll aber zukünftig ein Nebeneinander von Wohnbebauung und Landwirtschaft ermöglichen. Da im Umfeld des Plangebiets bisher keine größeren Tierhaltungsanlagen vorhanden sind, ist hier von keiner Verschlechterung der Situation auszugehen.

Die Ausweisung eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO wird im vorliegenden Fall und zum aktuellen Zeitpunkt als nicht zielführend erachtet, da in einem Dorfgebiet eine Nutzungsmischung erforderlich ist, die nicht dem aktuellen Bedarf entspreche. Dies würde mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass Flächen un bebaut blieben, weswegen an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes festgehalten wird. Darüber hinaus liegen die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht im Plangebiet bzw. es ist nicht zu erwarten, dass sich diese in das Plangebiet erweitern. Auch wenn in einem allgemeinen Wohngebiet geringere Grenzwerte gelten, so ist von den Betrieben auch die direkte Benachbarung zu Wohnnutzungen im faktischen Dorfgebiet mit zu berücksichtigen.

Die Genehmigung des Mastschweineestalls auf Flst. Nr. 553 vom 09.12.2014 wurde mit Bescheid vom 16.02.2021 verlängert und ist derzeit gültig. Dem Eigentümer ist die Aufstellung des Bebauungsplans bekannt und er ist damit einverstanden die Baugenehmigung zurücknehmen zu lassen. Hierzu hat sich der Eigentümer vertraglich gegenüber der Stadt verpflichtet, unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen Antrag auf Rücknahme der Baugenehmigung beim Landratsamt Fürth zu stellen, sodass bei Aufnahme der vorgesehenen Wohnnutzung keine Immissionskonflikte mehr zu erwarten sind.

**Der Sachverhalt wird in die Begründung aufgenommen.**

**mehrheitlich beschlossen**

**Dafür: 7 Dagegen: 1**

zu Punkt Bereich Forsten:

**Beschluss:**

Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis.

Das Ergebnis der Abwägung wird zu gegebener Zeit mitgeteilt.  
**einstimmig beschlossen                      Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **Bund Naturschutz Kreisgruppe Fürth-Land**

Der Bund Naturschutz, Kreisgruppe Fürth-Land und Ortsgruppe Langenzenn bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nimmt im Namen des Landesverbandes wie folgt Stellung:

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. lehnt den Bebauungsplan aus nachfolgenden Gründen ab:

Wir sehen es als problematisch an, dass die zeitlich begrenzte Sonderregelung zum § 13b BauGB in Langenzenn als Grundlage für eine übermäßige Ausweisung von Baugebieten, speziell in den Außenorten, missbraucht wird.

Im Einzelnen:

- Es besteht ein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu den neu errichteten Wohngebäuden in Stinzendorf entlang der FÜ16. Die Frage der Zulässigkeit stellt sich somit bereits hier.
- Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG soll die Flächeninanspruchnahme im Freiraum begrenzt werden und der Umfang einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke vermindert werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden, in den Siedlungsgebieten sind möglichst vorrangig die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Diese Vorgaben werden hier außer Acht gelassen, die Maßnahme ist daher abzulehnen.  
Begründung: Innerstädtische Entwicklung macht eine dichtere Bebauung möglich, wie sie für größeren Bedarf, der für Langenzenn angeblich festgestellt wurde, nötig ist. Daher plädieren wir für eine entsprechende Entwicklung im Innenort. Denn offener Boden ist nicht vermehrbar und wird mit dieser Maßnahme unverhältnismäßig stark neu versiegelt. Die Lebensverhältnisse z.B. von Laubfröschen und Fledermäusen, deren Vorkommen uns von Anwohner\*innen berichtet wurde, werden erschwert durch eine neue Licht-, Verkehrs- und Versiegelungsinfrastruktur. Dies gilt ebenso für andere Lebewesen.
- Den Bedarf in Stinzendorf, insbesondere unter Berücksichtigung der Neubauten entlang der FÜ 16, sehen wir als nicht gegeben an. Der gesamte Zuwachs an Wohneinheiten in Stinzendorf stellt kein organisches Wachstum dar, und ist daher nicht zustimmungswürdig.
- Die Errichtung eines neuen Straßenzuges mit zugleich 12 Wohneinheiten stellt keine „Abrundung des Ortsteiles“ dar, sondern eine erhebliche und plötzliche Änderung des Erscheinungsbildes und der Lebenssituation der Bewohner\*innen. Das kann zu einer negativen Entwicklung der sozialen Dorfgemeinschaft führen.
- Die Infrastruktur des Ortes ist dem starken Zuzug nicht gewachsen. Es gibt weder eine ausreichend breite Durchgangsstraße für Rettungsfahrzeuge (von auf der Straße parkenden Fahrzeugen ist auszugehen), noch durchgängige Gehwege, auch nicht vom geplanten Wohngebiet zum immerhin vorhandenen Spielplatz. Von Radwegen oder anderer Infrastruktur ganz zu schweigen. Doch gerade in einem Neubaugebiet eines Außenortes wird der Durchgangsverkehr stark zunehmen, da die Verwurzelung der neuen Anwohner\*innen nicht gegeben ist. Damit steigt der Bedarf an Straßen-/ Wegeinfrastruktur umso mehr.
- Die geplante Durchfahrtsstraße von der Dillenbergsstraße zum neuen Wohngebiet ist zu eng für einen Gehsteig und eine Straße, die gleichzeitig in beide Richtungen befahren werden kann. Sollte die Straße nur einseitig zu befahren sein, ist es absehbar, dass der Gehsteig beim Fahren ignoriert wird und damit eine Gefahrenquelle für Fußgänger\*innen darstellt. Da hier auch landwirtschaftliche Maschinen vorgesehen sind (sonst macht der private Wirtschaftsweg im südwestlichen Baugebiet keinen Sinn) ist die Enge der Durchfahrt noch kritischer zu betrachten.

- An der geplanten Durchfahrtsstraße steht eine große Eiche, die entweder gefällt werden muss oder die den Bau einer Straße mit Versorgungsleitungen nicht überlebt. Sollte tatsächlich das Baugebiet errichtet werden, ist eine alternative Zufahrt, z.B. über die Dorfstraße oder hinter dem letzten Haus der Dillenbergsstraße zu bevorzugen.
- Wir widersprechen der Darstellung, dass sich die Abstände zur vertikalen Bebauung für Brutstätten der Feldlerche nicht vergrößern würden. Denn die neue Bebauung würde im Südwesten des Gebietes weit in das bisherige Feld hineinragen und damit neue vertikale Strukturen schaffen.
- Im Ortsteil Stinzendorf ist die gesicherte Versorgung mit Mobilfunk nicht gegeben. Das entspricht nicht den Anforderungen eines Neubaugebietes.
- Erst kürzlich wurde die Genehmigung eines Mast-Schweinestalles erneuert. Die Errichtung eines solchen Stalles verträgt sich u. E. nicht in kleinräumlichem Zusammenhang mit einer solchen Anlage.

Nur für den Fall einer Genehmigung entgegen dieser Stellungnahme, fordern wir

- zum Schutz der natürlichen Ressourcen die verbindliche Vorgabe von Photovoltaikanlagen und Regenwasserzisternen.
- Vorschriften zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit Glas. Denn gerade im Außenbereich ist die Gefahr von Vogelkollisionen mit Glas hoch und „Wintergärten und offene und geschlossene (verglaste) Laubengänge“ sind lt. Bebauungsplan zulässig. Detailinformationen zum Schutz finden sich z.B. in der Broschüre des BUND NRW (2017) [https://www.bund-nrw.de/fileadmin/nrw/dokumente/Naturschutz/Vogelschlag/Vogelschlag\\_an\\_Glas\\_Broschüre\\_BUND\\_NRW.pdf](https://www.bund-nrw.de/fileadmin/nrw/dokumente/Naturschutz/Vogelschlag/Vogelschlag_an_Glas_Broschüre_BUND_NRW.pdf).
- Auch wenn gesetzlich auf die Ausweisung von Ausgleichsflächen für die geplante Verschlechterung im Bereich des Bebauungsplanes verzichtet werden dürfte, sehen wir diese als erforderlich und sinnvoll an.

Wir gehen davon aus, dass die Einwendungen detailliert geprüft und entsprechend berücksichtigt werden. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung der Stellungnahme zukommen zu lassen.

### **Beschluss:**

Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis.

Die gesetzlichen Regelungen des § 13b BauGB werden nicht, wie vom Anreger impliziert, missbraucht, vielmehr erfüllt die Planung die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) und kann daher angewendet werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich darüber hinaus um eine Fläche, die unabhängig von den Regelungen des § 13b BauGB, bereits im FNP von 1996 enthalten war und im Zuge der Gesamtfortschreibung des FNP 2011 beibehalten wurde. Die Entwicklung der Fläche wurde damit vorbereitet lange bevor § 13b BauGB geltendes Recht im Zuge der BauGB-Novelle 2017 wurde.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB führt ein enger, sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zur Aufstellung anderer Bebauungspläne nicht per se zur Unzulässigkeit einer Aufstellung im beschleunigten Verfahren. Es sind lediglich die zulässigen Grundflächen bei der Prüfung der Anwendbarkeit mitzurechnen. Darüber hinaus es sich bei der Bebauung auf dem ehemaligen Wirtshausgelände an der Kreisstraße FÜ 16 nicht um ein Bebauungsplanverfahren, sondern um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt wurde. Die Bebauung auf dem ehemaligen Wirtshausgelände steht damit der Zulässigkeit der Aufstellung im Verfahren gem. § 13b BauGB nicht entgegen.

Mit der Planung wird eine Fläche, die bisher im planungsrechtlichen Außenbereich lag, in Anspruch genommen. Es wird jedoch lediglich eine Fläche von 0,8 ha in Anspruch genommen, was als vertretbar angesehen wird. Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits vollständig als Baufläche im FNP vorgesehen. Auf dieser Ebene fand bereits bei der Neuaufstellung eine entsprechende Abwägung der verschiedenen Belange statt, bei der entschieden wurde, die schon im FNP von 1996 enthaltene Fläche so beizubehalten. Die Stadt Langenzenn hat zudem bereits verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung angegangen (insbesondere auch in der Kernstadt). Zu nennen sind hier verschiedene Änderungen von Bebauungsplänen, um eine dichtere Bebauung zu ermöglichen (z.B. 3. Änd. BP Nr. 4, Änderungen des BP Nr. 6), aber auch Aktivitäten im Bereich des Leerstandsmanagements.

In Langenzenn liegt der Bevölkerungsstand derzeit bei 10.652 Personen (Stand 31.12.2020). Bis 2037 wird ein Anstieg der Einwohnerzahl auf 11.200 Personen erwartet. (Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Demographie-Spiegel für Bayern. Stadt Langenzenn. Berechnungen bis 2037.) Im Ortsteil Stinzendorf stieg die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren ebenfalls von 112 (Stand 2007) über 129 (Stand 2019) auf zuletzt 134 (Stand 04.01.2021) (Einwohnermeldeamt Langenzenn) an. Damit geht auch für den Ortsteil Stinzendorf eine steigende Nachfrage nach Bauland einher. Diese Entwicklung liegt auch dem Konzept des FNP der Stadt Langenzenn zu Grunde, das sowohl eine Entwicklung im Kernort als auch Entwicklungen in den einzelnen Ortsteilen vorsieht. Die Entwicklung ausschließlich auf den Kernort zu beschränken, ist aus Sicht der Stadt nicht zielführend, da so die Eigenentwicklung der einzelnen Ortsteile verhindert werden würde. An der Planung wird aufgrund des bestehenden Bedarfs daher festgehalten.

Im Rahmen der saP wurden sowohl Laubfrösche als auch Fledermäuse betrachtet. Für Amphibien sind im Geltungsbereich keine geeigneten Habitate (fehlende Laichgewässer und Lebensraumstrukturen) vorhanden. Für Fledermäuse konnte, aufgrund fehlender Gebäudequartiere oder Höhlenbäumen) eine Betroffenheit nicht erkannt werden. (Grosser-Seeger & Partner: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), 07.12.2020, Nürnberg) Speziell für Fledermäuse werden sogar neue Strukturen geschaffen, da für diese die bisher intensiv genutzte Ackerfläche von sehr geringer Bedeutung ist.

Es wird weder eine erhebliche noch plötzliche Änderung des Erscheinungsbildes gesehen. Die Planung sieht eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vor, die durch Festsetzungen zur Bauweise (zur Landschaft hin nur Einzelhäuser zulässig) auf ein verträgliches Maß begrenzt wird. Inwiefern der Zuzug von Personen negative Auswirkungen auf soziale oder gemeinschaftliche Bindungen im Ortsteil haben sollte, kann nicht nachvollzogen werden. Vielmehr sind Wanderungsbewegungen Teil einer normalen Bevölkerungsentwicklung. Solche Entwicklungen können für eine Dorfgemeinschaft auch als bereichernd gesehen werden an Stelle der vom Bund Naturschutz dargestellten sozialen Verwerfungen.

An der Bestandssituation außerhalb des Geltungsbereichs sind im Zuge dieses Verfahrens keine Änderungen vorgesehen. Eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens im Ort durch das Plangebiet wird angesichts der Anzahl zukünftig möglicher Wohneinheiten von ca. 12 Stück jedoch nicht gesehen. Dabei ist der Stadt klar, dass es in Stinzendorf kaum Arbeitsplätze gibt und ein Ein- und Auspendeln erforderlich sein wird. Ein Versperren von Verkehrswegen ist grundsätzlich zu vermeiden und steht in keinem direkten Zusammenhang mit der Planung.

Die Zufahrt zum Plangebiet hat eine Breite von 5 m. An dieser Stelle ist kein Gehsteig vorgesehen, da die Straße für Verkehr in beide Richtungen vorgesehen ist. Der Gehsteig ist erst nach der Engstelle vorgesehen. Die Engstelle wird als Beitrag zur Verkehrsberuhigung gesehen. Eine mögliche Verkehrsgefährdung aufgrund schlechter Sichtverhältnisse kann

durch verkehrsrechtliche Maßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsbeschränkungen, Vorfahrtsregelungen, wie der Unterordnung der Dillenbergstraße in Richtung der freien Feldflur) oder auch durch einen Verkehrsspiegel entschärft werden.

Die private Verkehrsfläche im Südosten dient lediglich der Erschließung eines Flurstücks (Flst. Nr. 553, Gmkg. Keidenzell), wie dies bisher die Zufahrt zwischen den Anwesen Dillenbergstraße 14 und 16 der Fall war. Es ist daher mit keinem hohen Aufkommen an landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen.

Die im Plan eingetragene Zufahrt zum Plangebiet stellt die einzige realisierbare Möglichkeit dar. Eine Zufahrt südlich des Flurstücks Nr. 388 Gmkg. Keidenzell würde eine zusätzliche Versiegelung durch Verkehrsflächen sowie eine ineffiziente Nutzung der Infrastruktur bedeuten. Eine Zufahrt von Nordosten aus scheiterte an der Nichtverfügbarkeit der benötigten Grundstücke. Die Erhaltung der vom Anreger angesprochenen Eiche ist im Rahmen der genauen Erschließungsplanung zu prüfen. Geeignete Maßnahmen, wie z.B. Einbau einer Wurzelbrücke oder Aufpflasterung im Bereich des Stammes sind denkbar. Gegebenenfalls kann zur genauen Klärung ein Baumgutachten erstellt werden. Sollte eine Erhaltung nicht möglich sein, so müsste in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer eine Fällung erfolgen.

Es ist grundsätzlich richtig, wie es der Bund Naturschutz vorträgt, dass eine Neubebauung durch die neuen vertikalen Strukturen zu Meideeffekten bei Feldlerchen führen kann. Zu den Brutstätten der Feldlerche wurden genaue Erfassungen in 2020 durchgeführt, diese kamen zu folgendem Ergebnis: Durch die bereits vorhandenen Vertikalstrukturen in Form einer Streuobstwiese im Westen und eines eingefriedeten Gartens im Südosten wird der Einwirkungsbereich der Planung durch die Feldlerche bereits im Bestand gemieden. Die Siedlungserweiterung an dieser Stelle stellt demnach keine weitere Beeinträchtigung oder den Verlust eines Brutareales der Feldlerche dar. (Grosser-Seeger & Partner: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), 07.12.2020, Nürnberg)

Es ist richtig, dass der Mobilfunkempfang im Ortsteil Stinzendorf derzeit nicht optimal ist. Die Karten zur Netzabdeckung mit Mobilfunk der einschlägigen Betreiber zeigen aber, dass dies hauptsächlich für den Siedlungsbestand in Stinzendorf der Fall ist. Je weiter man nach Südwesten kommt – und dort liegt auch das neue Baugebiet – wird die Abdeckung deutlich besser. Die Planung an dieser Stelle ist diesbezüglich sogar günstig verortet. Zudem wird durch die laufenden Bestrebungen der Landesregierung die Mobilfunkabdeckung zunehmend verbessert. Daher kann dieses Argument des Anregers hier nicht gegen die Planung vorgebracht werden.

Die Errichtung des Schweinemaststalls stünde aufgrund der zu erwartenden Geruchsmissionen tatsächlich in Konflikt mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets. Dem Eigentümer ist die Aufstellung des Bebauungsplans bekannt und er ist damit einverstanden die Baugenehmigung zurücknehmen zu lassen. Hierzu hat sich der Eigentümer vertraglich gegenüber der Stadt verpflichtet, sodass bei Aufnahme der vorgesehenen Wohnnutzung keine Immissionskonflikte mehr zu erwarten sind. **Der Sachverhalt wird in die Begründung aufgenommen.**

Eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanalagen kann nicht getroffen werden. Die Nutzung von alternativen Energien bleibt unter Beachtung der Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) dem jeweiligen Eigentümer überlassen. Die Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB beschränken sich auf bauliche Maßnahmen, die den Einsatz solcher Anlagen ermöglichen oder erleichtern. Teil der textlichen Festsetzungen sind bereits die Zulässigkeit von auch großflächigen Solar- oder Photovoltaikerelementen. Die festgesetzte Dachneigung ermöglicht die Errichtung von relativ steilen Dächern, die für eine Nutzung zur Solarenergiegewinnung günstig sind. Die Ausrichtung der Gebäude ist durch die Festsetzungen nicht eingeschränkt,

was eine individuelle Ausrichtung durch die Bauherren und damit auch eine Südausrichtung der Dachflächen ermöglicht. Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe im Plangebiet stellt sicher, dass die Sonneneinstrahlung nicht durch einzelne sehr hohe Gebäude beeinträchtigt wird. Darüber hinaus sind verbindliche Regelungen zur Errichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung über städtebauliche Verträge möglich und im vorliegenden Fall auch vorgesehen. Der Anregung wird aus den genannten Gründen nicht entsprochen. Beim Umgang mit Niederschlagswasser gelten die Regelungen des WHG. Eine Festsetzung zur Verwertung bzw. Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nach Möglichkeit ist bereits Teil der Planung. Damit sind auch Zisternen abgedeckt und die Festsetzung wird als ausreichende Regelung erachtet. Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Aufgrund der vorgesehenen Errichtung von Wohnbebauung und da keine größeren, geschlossenen Gehölzbestände direkt angrenzen, wird das Risiko von Vogelschlag an Glasfassaden als gering eingestuft. (Grosser-Seeger & Partner: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), 07.12.2020, Nürnberg) Auf eine Festsetzung zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit Glas kann daher verzichtet werden.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn hat in seiner Sitzung am 19.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Rechtlich besteht daher kein Ausgleichserfordernis. Unabhängig davon greift aber der Bebauungsplan überwiegend nur in intensiv genutztes Ackerland ein. Mit Ausnahme der Festsetzung der GRZ erfüllt der Bebauungsplan außerdem alle Maßgaben für das vereinfachte Verfahren zur Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, nach dem ebenfalls kein Ausgleich erforderlich würde. Ein Verzicht auf die freiwillige Schaffung externer Ausgleichsflächen erscheint daher auch vor dem Hintergrund der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Beschränkung der Flächeninanspruchnahmen (wozu auch Ausgleichsflächen zählen können) als vertretbar.

Alle Einwendungen werden vom Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss behandelt. Das Ergebnis der Abwägung wird dem Bund Naturschutz zu gegebener Zeit mitgeteilt.

**stimmgleich abgelehnt**

**Dafür: 4 Dagegen: 4**

### **Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 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 o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben W89620392, PTI 13, PB L 2 Neubau, Larissa Fiedler vom 27.04.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.

### **Beschluss:**

Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis.

Die Stellungnahme vom 27.04.2020 wurde bereits in der Sitzung vom 15.12.2020 behandelt und enthielt einen Hinweis auf Leitungen im Plangebiet, wobei diese mit Ausnahme der Hausanschlüsse in den Verkehrsflächen liegen. Darüber hinaus wurden allgemeine Hinweise zum Ausbau der Telekommunikationslinien gegeben.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **Landratsamt Fürth**

### **Abteilung 4- SG 42 - Naturschutz- Technik:**

Die im Gutachten zur saP genannten Vermeidungsmaßnahmen (V1 - V3) müssen vollständig in die textliche Festsetzung übernommen werden.

Der Pflanzliste kann in dieser Form nicht zugestimmt werden. Eine Überarbeitung der Pflanzliste gemäß der "Liste zu Gehölzarten in Bayern und deren ursprüngliche Verbreitung in den jeweiligen Vorkommensgebieten" (Landesamt für Umwelt) ist vorzunehmen und anschließend in die textliche Festsetzung zu übernehmen.

Rechtsgrundlage: § 40 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung: Aufnehmen der vollständigen Vermeidungsmaßnahmen und der überarbeiteten Pflanzliste in die textliche Festsetzung.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Hinweis: Belange des Artenschutzes gemäß Art. 16 BayNatSchG sind abwägungsfest.

### **Abteilung 1 - SG 13 - Abfallwirtschaft:**

#### **Hinweis:**

Mit den eingereichten Planunterlagen besteht Einverständnis. Es werden keine Belange der Abfallwirtschaft berührt.

#### **Beschluss:**

### **Zu Abteilung 4- SG 42 - Naturschutz- Technik:**

Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis.

Die Vermeidungsmaßnahme V3 (Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen) ist bereits Teil der textlichen Festsetzungen.

Für die Vermeidungsmaßnahmen V1 (Baufeldfreimachung bzw. Beginn der Erschließungsmaßnahmen in Ackerflächen außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten) und V2 (V 2 Durchführung der Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln) ist bereits ein Hinweis auf dem Planblatt vorhanden. Der Hinweis in Kombination mit den Angaben in der saP wird als ausreichend erachtet. Auf eine Aufnahme der Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 in die textlichen Festsetzungen wird daher verzichtet, da das Artenschutzrecht auf Vorhabenebene gilt.

Die Anregung zur Überarbeitung der Pflanzliste wird aufgegriffen. Diese wurde geprüft und angepasst. Felsenbirne, Alpen-Johannisbeere und Schwarze Johannisbeere wurden aus der Pflanzliste gestrichen. Bei anderen Arten handelte es sich lediglich um die Verwendung von Synonymen bei den Artnamen (z.B. bei den Rosen), die an die aktuelle botanische Nomenklatur angepasst wurden. Ansonsten entspricht die Liste der Grundartengarnitur für Hanglagen der Keuper- und Liasregion aus dem Landschaftspflegekonzept Bayern (Ringler et al. 1997).

Auf eine Aufnahme der Pflanzliste in die textlichen Festsetzungen wird jedoch verzichtet. Der Verweis auf die Pflanzliste in der entsprechenden Festsetzung wird als ausreichend erachtet.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

**zu Abteilung 1 - SG 13 - Abfallwirtschaft:**

Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis.

**Zur Kenntnis genommen.**

**N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg**

Von der oben genannten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Langenzenn haben wir Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 11.05.2020, AZ: ANR02202013695, behält weiterhin Gültigkeit.

**Beschluss:**

Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis. Die Stellungnahme vom 11.05.2020 wurde bereits in der Sitzung vom 15.12.2020 behandelt und enthielt einen Hinweis auf Leitungen im Plangebiet, wobei es sich jedoch lediglich um Leitungen in Verkehrsflächen und Hausanschlüsse handelt sowie allgemeine Hinweise zu Netzerweiterungen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

**Planungsverband Region Nürnberg**

Es wurde festgestellt, dass zu o. g. Vorhaben der Stadt Langenzenn bereits mit Schreiben vom 13.05.2020 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde. Im nunmehr vorliegenden Entwurf wurden in der Begründung (s. Kap. 4) Aussagen zu vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen im Ortsteil Stinzendorf ergänzt, sowie die Neuaufnahme des Leerstandsmanagements und Aktualisierung des Baulückenkatasters für das gesamte Stadtgebiet angekündigt. Hinsichtlich eines schlüssigen Bedarfsnachweises wurde jedoch lediglich auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Langenzenn eingegangen, es fehlen unter anderem Aussagen auf Ortsteilebene. Auf die Auslegungshilfe "Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" vom 07.01.2020 wird an dieser Stelle verwiesen.

Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.

**Beschluss:**

Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis. Im Ortsteil Stinzendorf liegt der Bevölkerungsstand derzeit bei 134 Personen (Stand 04.01.2021, Einwohnermeldeamt Langenzenn). 2007 lag die Einwohnerzahl bei 112 Personen (Einwohnermeldeamt Langenzenn) und verzeichnete damit eine Zunahme von fast 20% über einen Zeitraum von 14 Jahren. Auch die jüngste Entwicklung der Einwohnerzahl verlief positiv. Im Zeitraum zwischen 2019 (129 Personen) und 2021 konnte eine Zunahme von fast 4% verzeichnet werden. Prognosedaten speziell für den Ortsteil liegen keine vor. In Anlehnung an die Prognosen für die Gesamtstadt ist jedoch auch im Ortsteil Stinzendorf eine weitere Zunahme der Einwohnerzahl zu erwarten. **Die Angaben werden in der Begründung ergänzt.** Da es sich hierbei lediglich um eine Ergänzung in der Begründung handelt ist eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach**

In der Stadt Langenzenn, Ortsteil Stinzendorf soll der Bebauungsplan Nr. 53 „Stinzendorf Südwest“ für eine zusätzliche Wohnbebauung aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,8 ha. Als Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Es werden 12 neue Baugrundstücke vorgesehen. Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Vorhaben wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits beurteilt (vgl. RMF-SG24-8314.01-96-16-2 vom 05.06.2020). Die Stellungnahme wird aufrechterhalten. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung der übermittelten Hinweise weiterhin nicht erhoben.

### **Beschluss:**

Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis.

Die Stellungnahme vom 05.06.2020 wurde bereits in der Sitzung am 15.12.2020 behandelt und beinhaltete Hinweise auf die einschlägigen Grundsätze (Flächensparen) und Ziele (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) der Raumordnung. Einwendungen wurden nicht erhoben. Die Begründung wurde um Angaben zum Bedarfsnachweis ergänzt.

**mehrheitlich beschlossen                      Dafür: 7 Dagegen: 1**

### **Stadt Langenzenn – Naturamt**

Da die Stellungnahme des Naturamtes in der ersten Trägerrunde nicht ausführlich behandelt und abgewogen wurden, möchten wir diese mit Ergänzungen wiederholt einbringen. Wir gehen davon aus, dass alle eingebrachten, die Natur betreffenden Stellungnahmen, wenn schon nicht in der ersten, dann in der zweiten Trägerrunde behandelt und abgewogen werden.

Im Flächennutzungsplan ist die Darstellung einer Gestaltung von Siedlungsrändern enthalten und vorgesehen. Diese wurde im B-Plan nicht bzw. nur unzureichend behandelt. Hier sollte zum Schutz der Bebauung und zur Erhöhung der Biodiversität und Artenvielfalt ein 30 m breiter Abgrenzungstreifen zum Acker entlang der alten und neuen Wohnbebauung festgelegt werden. Dieser könnte als Streuobstwiese oder als breiter Heckenstreifen in Kombination mit einem blühenden Ackerrandstreifen angelegt werden. Diese Fläche könnte dann als ökologischer Ausgleich des Eingriffs sowie als Wind- und Immissionsschutz für die Bebauung dienen. Weiterhin könnte auf dieser Fläche ein Rückhalt von Oberflächenwasser aus dem neuen Baugebiet stattfinden.

Bei den Festsetzungen im Bebauungsplan sollten die neuen Grundsatzbeschlüsse der Stadt Langenzenn in Bezug auf die Freiflächengestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung und dem Einsatz von Solarenergie berücksichtigt werden.

Die Erschließung ist zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 386, 388 und 389 geplant. Auf diesen Grundstücken befinden sich stattliche Eichen, die einen geschützten Lebensraum darstellen und daher als erhaltenswert eingeschätzt werden sollten.

Die Eiche auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 386 steht aber direkt auf der Grenze, der momentan bereits bestehende Grünweg ist nicht befestigt und stellt somit bisher kein Problem dar. Bei der geplanten Erschließung wäre aber ein starker Eingriff in den direkten Wurzelbereich der Eiche zwingend notwendig.

Daher ist eine Schädigung der Vitalität und der Standsicherheit nicht zu verhindern, was höchst wahrscheinlich langfristig zum Verlust der Eiche führen würde. Darüber hinaus müssten, um das notwendige Lichttraumprofil sicher zu stellen, massive Schnittmaßnahmen durchgeführt werden, was ebenfalls die Gesundheit des Baumes beeinträchtigen würde. Eine Verlegung der Erschließungsstrasse, vor allem des Straßenkörpers, wird daher dringendst empfohlen.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Naturamts zum Vorentwurf vom 05.06.2020 wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 15.12.2020 behandelt und die fachlichen Inhalte in die Abwägung eingestellt. Den Entscheidungsträgern war der Inhalt der Stellungnahme bekannt und über die Abwägung wurde beschlossen. Es ist daher nicht nachvollziehbar, wieso seitens des Naturamtes Bedenken an einer ordnungsgemäßen Durchführung der Abwägung bestehen.

Die Stellungnahme des Naturamts vom 05.06.2020 enthielt Bedenken bezüglich der Lage der Erschließungsstraße sowie der in diesem Bereich vorhandenen Eiche. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Die vorgesehene Zufahrt stellt jedoch nach wie vor die einzige Möglichkeit zur Erschließung des Plangebiets dar, wenn man nicht eine deutlich aufwändigere Erschließungsalternative am Südrand des Ortsteils in Betracht ziehen würde, weswegen an der Lage der Zufahrt festgehalten wurde.

Auf die erneut und teilweise in Ergänzung zur früheren Stellungnahme vorgetragene Punkte zum Entwurf des Bebauungsplanes wird in der Abwägung nun wie folgt eingegangen:

Die im Flächennutzungsplan (FNP) enthaltene Signatur zur Gestaltung von Siedlungsrandern ist *lediglich* eine symbol- und linienhafte Darstellung. Die von der Signatur überlagerte Fläche ist dem Maßstab des FNP geschuldet und beinhaltet keine Aussage zur erforderlichen Dimensionierung der Eingrünung. Eine solche Detailschärfe ist erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) gegeben und entspricht nicht dem Charakter der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP). Selbst die dargestellten Bauflächen im FNP weisen eine Parzellenunschärfe dar, die auf Bebauungsplan-Ebene zu konkretisieren ist.

Gemäß Begründung zum FNP beinhaltet die Darstellung der Gestaltung von Siedlungsrandern die Anlage von Heckenzügen an Ortsrändern, die Anlage von Streuobstwiesen oder Obstbaumreihen durch Pflanzung von regionaltypischen Hochstamm-Obstbaumsorten bzw. eine qualifizierte Grünordnungsplanung im Rahmen der Bauleitplanung. Westlich des Plangebiets ist bereits eine Streuobstwiese vorhanden, die die Eingrünung des Plangebiets in diesem Teilbereich übernimmt. Im übrigen Bereich ist im Entwurf eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Ortsrand mit einer Breite von 3 m vorgesehen. Darüber hinaus ist die Grünordnungsplanung in den Bebauungsplan integriert, was insgesamt als ausreichende Eingrünung für das Gebiet angesehen wird und den Forderungen im FNP somit gerecht wird. Eine breitere Eingrünung wäre vom Prinzip her grundsätzlich möglich. In vergleichbaren Bebauungsplänen im Stadtgebiet, bei denen eine Ortsrandeingrünung im FNP dargestellt ist, wurden aber keine 30 m Ortsrandeingrünung festgesetzt (z.B. BP 59 Klaushofer Weg II, BP 68 „Keidenzell Nordwest“). Die breiteste Eingrünung wurde bisher beim BP Nr. 59 „Östlich des Klaushofer Weges“ in einer Tiefe von 8,5 m festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 68 wurde eine Tiefe von ebenfalls 3,0 m festgesetzt.

Eine Verbreiterung der Eingrünung auf die vom Naturamt geforderten 30 m Breite hätte eine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen von über 5.000 m<sup>2</sup> zur Folge. Es wird hier auf die Stellungnahme des Fachbereichs des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten verwiesen, der auf eine Beschränkung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß aufgrund der überdurchschnittlichen Bodenfruchtbarkeit hingewiesen hat. An der Planung wird daher in der vorliegenden Form

festgehalten. Ein Ausgleich der Eingriffe durch die Planung ist im Verfahren gem. § 13b BauGB nicht vorgesehen, und soll aus dem genannten Grund auch nicht freiwillig umgesetzt werden. Der Eingriff gilt nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

Für den Rückhalt des Oberflächenwassers ist auf einer eigens vorgesehenen Fläche ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Weitere Flächen für den Rückhalt von Wasser sind daher im Plangebiet nicht erforderlich, zudem ist nicht ersichtlich, wie die höher gelegenen Flächen außerhalb der aktuellen Bauflächen zum Regenwasserrückhalt dienen sollten. Sie könnten höchstens oberflächlich abfließendes Wasser der höher gelegenen Flächen aufgrund der Rauigkeit des Untergrundes abfangen. Auch dem Argument des Naturamtes, dass diese Flächen als Wind- und Immissionsschutz dienen könnten, kann nicht gefolgt werden. Aufgrund der Lage in einer leichten Senke besteht allein schon aufgrund der Topographie ein gewisser Windschutz. Zudem handelt es sich hier nicht um eine extrem windexponierte Stelle, die besondere Maßnahmen hierzu erforderlich macht. Eher sollte auf eine gute Durchlüftung geachtet werden. Eine Immissionsschutzfunktion könnte hier allenfalls im Hinblick auf Staubimmissionen (z.B. bei Bewirtschaftung des Ackerlandes) wirken. Andere Immissionen, auf die sich die Eingrünung mindernd auswirken könnte, sind nicht erkennbar, da Bepflanzung keine Auswirkungen auf z.B. Lärm oder Gerüche hat.

Der Grundsatzbeschluss zur Nutzung von Solarenergie in Bebauungsplänen wurde explizit auch für laufende Verfahren mit bereits gebilligtem Entwurf beschlossen. Aus diesem Grund wird die im Beschluss geforderte intensive Prüfung planerischer Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien i.S.d. Klimaschutzes durchgeführt und erforderlichenfalls die Planung ergänzt. Eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen kann nicht getroffen werden. Die Nutzung von alternativen Energien bleibt unter Beachtung der Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) dem jeweiligen Eigentümer überlassen. Die Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB beschränken sich auf bauliche Maßnahmen, die den Einsatz solcher Anlagen ermöglichen oder erleichtern. Teil der textlichen Festsetzungen sind bereits die Zulässigkeit von auch großflächigen Solar- oder Photovoltaikerelementen. Die festgesetzte Dachneigung ermöglicht die Errichtung von relativ steilen Dächern, die für eine Nutzung zur Solarenergiegewinnung erforderlich sind. Die Ausrichtung der Gebäude ist durch die Festsetzungen nicht eingeschränkt, was eine individuelle Ausrichtung durch die Bauherren und damit auch eine Südausrichtung der Dachflächen ermöglicht. Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe im Plangebiet stellt sicher, dass die Sonneneinstrahlung nicht durch einzelne sehr hohe Gebäude beeinträchtigt wird. Darüber hinaus sind verbindliche Regelungen zur Errichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung über städtebauliche Verträge möglich und im vorliegenden Fall auch vorgesehen. An der Planung wird daher in der bisherigen Form festgehalten.

Der Grundsatzbeschluss zur Begrünung von Vorgärten, Fassaden und Dächern ist wie im Folgenden aufgeführt, bereits berücksichtigt. Eine Begrünung von als Flachdach ausgeführten offenen und geschlossenen Garagen ist bereits Teil der Festsetzungen. Auch Festsetzungen zur Gestaltung der Gartenflächen sind bereits Teil der Planung. Zur Fassadenbegrünung ist eine Empfehlung in die Planung aufgenommen. Unabhängig von den konkreten Festsetzungen war ein Ziel der Grundsatzbeschlüsse die Erschwerung der Erteilung von Befreiungen von Festsetzungen dieser Art, dies wird auch durch den Grundsatzbeschluss ohne eine Änderung der Festsetzungen im vorliegenden Fall erreicht. An der Planung wird daher festgehalten.

Die im Plan eingetragene Zufahrt zum Plangebiet stellt die einzige realisierbare Möglichkeit dar. Eine Zufahrt südlich des Flurstücks Nr. 388 Gmkg. Keidenzell würde eine zusätzliche Versiegelung durch Verkehrsflächen sowie eine ineffiziente Nutzung der Infrastruktur bedeuten. Eine Zufahrt von Nord-Osten aus scheiterte an der Nichtverfügbarkeit der benötigten Grundstücke. Aus diesen Gründen wird der Zufahrt an dieser Stelle der Erhaltung des Baumes Vorrang gegeben, wie schon in der Abwägung zum Vorentwurf ausgeführt.

Die Erhaltung der angesprochenen Eiche ist im Rahmen der genauen Erschließungsplanung zu prüfen. Aufastungen zur Erreichung des Lichtraumprofils erfolgten bereits regelmäßig in den Vorjahren und würden sich in Zukunft auch auf die neuen Austriebe beschränken (vgl. untenstehendes Foto). Das Erfordernis massiver Rückschnittmaßnahmen wird nicht gesehen, da der Kronenansatz mit den Starkästen schon eine entsprechende Höhe über dem Gelände aufweist. Gegebenenfalls kann zur genauen Klärung ein Baumgutachten erstellt werden. Auch die Sichtweise, dass der unbefestigte Grünweg aktuell keine Beeinträchtigung darstellt, kann so nicht geteilt werden. Aufgrund der fehlenden Befestigung erfolgt eine direkte Überfahung der Wurzeln und somit eine Verdichtung des Wurzelbereiches. Es ist sicher richtig, dass der Bau einer befestigten Straße zu Eingriffen führt, durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Einbau einer Wurzelbrücke oder Aufpflasterung im Bereich des Stammes, könnten die Eingriffe aber minimiert werden und sich ggf. sogar eine Verbesserung des Wurzelschutzes erreichen lassen. Zur genauen Klärung ist hier auf Vorhabenebene ggf. ein Baumgutachten zu erstellen.

Foto der Eiche vom 11.04.2020:



Sollte eine Erhaltung nicht möglich sein, so müsste in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer eine Fällung erfolgen. Diese Eiche weist aktuell keine Baumhöhlen auf und es konnten bei den durchgeführten Brutvogelerfassungen auch keine Vogelbruten festgestellt werden. Auch Fledermausquartiere befinden sich nicht am Baum. Artenschutzrechtlich stünde einer Entfernung somit nichts entgegen. Es handelt sich bei der Eiche auch nicht um einen geschützten Lebensraum (i.S.d. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG), wie vom Naturamt erneut vorgetragen. An der grundsätzlichen Erhaltungswürdigkeit dieses Baumes ändert dies jedoch nichts.

Im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum und die ansonsten durch den Bebauungsplan nur geringen Konfliktpotenziale, wird die Fällung dieses einen Baumes als vertretbar

angesehen. An anderer Stelle hat sich der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss jüngst für die Fällung einer deutlich größeren und älteren Eiche ausgesprochen (1. Änd. BP Nr. 21 „Im Gründl“, Lohe), obwohl es sich dort nur um ein einzelnes Bauvorhaben handelt. An der Planung wird daher festgehalten.

**stimmgleich abgelehnt**

**Dafür: 4 Dagegen: 4**

### **Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel 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.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

### **Beschluss:**

Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis. Weitergabe der Informationen an die Bauherren bzw. Erschließungsträger.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **Wasserwirtschaftsamt Nürnberg**

Mit unserem Schreiben vom 28.05.2020 haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan abgegeben.

### **Beschluss:**

Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis. Die Stellungnahme vom 28.05.2020 wurde bereits in der Sitzung am 15.12.2020 behandelt und beinhaltete Hinweise zu Grundwasserabsenkungen, zum Bodenschutz bzw. zu den Acker- und Grünlandzahlen, zu möglicherweise vorhandenen Entwässerungsanlagen, zur Beachtung von Starkniederschlägen sowie zur Abwasserentsorgung, zum erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren für das vorgesehene Regenrückhaltebecken. Aufgrund der Stellungnahme von damals wurde bereits ein Hinweis auf die eventuell erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen in die Begründung aufgenommen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

<b>3.4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Stinzendorf Süd-West" nach § 13b BauGB; hier: Satzungsbeschluss</b>
---

**Sachverhalt:**

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Stinzendorf. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,8 ha.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum im Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn hat in seiner Sitzung am 19.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Stinzendorf Südwest“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2019 bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 53 „Stinzendorf Südwest“ wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Langenzenn am 15.12.2020 in Form einer Gesamtabwägung zur Kenntnis genommen und der daraus abgeleitete Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Die Stellungnahmen zum Vorentwurf sind im Ratsinformationssystem eingestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf fand vom 22. Februar 2021 bis einschließlich 26. März 2021 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf fand vom 04. Februar 2021 bis einschließlich 19. März 2021 statt.

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme zur Verschattungswirkung der Neubauten ein, es ist jedoch, aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen nicht von einer relevanten Beeinträchtigung auszugehen. Seitens der Behörden wurden erneut Anregungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, zur Infrastruktur und zum Artenschutz gegeben. Darüber hinaus wurden die Bevölkerungszahlen auf Ortsteilebene als Bedarfsnachweis, sowie eine Überarbeitung der Pflanzliste, die Erhaltung der Eiche an der Zufahrt sowie eine Verbreiterung der Ortsrandeingrünung gefordert. Es wurde auch nochmals auf die zwischenzeitlich verlängerte Baugenehmigung eines Schweinemaststalls auf Flst. Nr. 553, Gmkg. Keidenzell, westlich des Plangebietes hingewiesen.

Für die eingegangenen Stellungnahmen wurden Abwägungsvorschläge erarbeitet. Es ergaben sich Ergänzungen in der Begründung sowie eine Anpassung der Pflanzliste und bezüglich des Schweinemaststalls eine ergänzende Regelung im städtebaulichen Vertrag zu dessen Rücknahme. Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden keine vorgenommen.

Die Errichtung eines Schweinemaststalles auf Flst. Nr. 553, Gmkg. Keidenzell könnte in Konflikt mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets stehen. Die Genehmigung des Mastschweinestalls auf Flst. Nr. 553 vom 09.12.2014 wurde mit Bescheid vom 16.02.2021 verlängert und ist derzeit gültig. Dem Eigentümer ist die Aufstellung des Bebauungsplans bekannt und er ist damit einverstanden die Baugenehmigung zurücknehmen zu lassen. Hierzu hat sich der Eigentümer vertraglich gegenüber der Stadt verpflichtet, unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen Antrag auf Rücknahme der Baugenehmigung beim Landratsamt Fürth zu stellen, sodass bei Aufnahme der vorgesehenen Wohnnutzung keine Immissionskonflikte mehr zu erwarten sind.

Das Planblatt sowie die Begründung werden in den beschlossenen Punkten entsprechend geändert (Änderungen sind in der Fassung vom 22.07.2021 bereits enthalten).

### **Beschluss:**

Der Ferienausschuss beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 „Stinzendorf Süd-West“ entsprechend der vorausgehenden Beratung, Abwägung und Beschlussfassung.

Zur Stellungnahme des Bund Naturschutzes Kreisgruppe Fürth-Land sowie zur Stellungnahme des Naturamtes Langenzenn konnte im Gremium keine Einigung gefunden werden. Der Beschlussvorschlag wurde stimmgleich abgelehnt.

Die Abwägung wurde nicht ordnungsgemäß abgeschlossen.

Vor Fassung des Satzungsbeschlusses ist eine Überarbeitung der Abwägung, Beratung und Beschlussfassung erforderlich.

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

**zurückgestellt**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **4. Baugesuche und Anträge auf Vorbescheid**

### **4.1. Antrag zum Anbau eines Wohnzimmers und Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Äußere Windsheimer Str. 57**

#### **Sachverhalt:**

Antrag zum Anbau eines Wohnzimmers an ein bestehendes Gebäude und Neubau einer Fertigteil-Doppelgarage und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachneigung und der Baugrenze in Bezug auf das Gebäude und der Garage auf dem Grundstück Flur-Nrn. 1172 und 1173/3, Gemarkung Laubendorf.

#### **Beschluss:**

Der Ferienausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachneigung und der Baugrenze in Bezug auf das Gebäude und der Garage werden erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **4.2. Antrag zum Neubau einer Beton-Fertigarage auf dem Grundstück Sportplatzstr. 15**

#### **Sachverhalt:**

Antrag zum Neubau einer Beton-Fertigarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1198, Gemarkung Langenzenn.

#### **Beschluss:**

Der Ferienausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

**4.3. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Produktionshalle (Schlossereibetrieb) und einer Kaltlagerhalle im EG und Büros und Sozialräume im DG sowie Betriebshof mit Stellplätzen auf dem Grundstück Kapell-Leite 6**

**Sachverhalt:**

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Produktionshalle (Schlossereibetrieb) und einer Kaltlagerhalle im EG und Büros und Sozialräume im DG sowie Betriebshof mit Stellplätzen auf dem Grundstück Kapell-Leite 6

Die Verwaltung teilt mit, dass hierzu eine Befreiung der Baugrenze im nördlichen und westlichen Grundstücksteil beantragt wurde. Durch die Bebauung der Produktionshalle sowie der Kaltlagerhalle erfolgt eine Überschreitung der Baugrenze. Derartige Befreiungen bezüglich der Baugrenze wurden bereits auf dem Nachbargrundstück erteilt.

**Beschluss:**

Der Ferienausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenze im nördlich und westlichen Grundstücksteil wird in Aussicht gestellt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

**4.4. Tektur - Neubau von elf Einfamilienwohnhäusern Nähe Laubendorfer Weg  
hier: Anpassung Höhenlage der Gebäude**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller reicht einen Tekturantrag zum genehmigten Bauvorhaben auf dem Grundstück Flur-Nr. 1304, Gemarkung Langenzenn ein. Bei dem Hochwasserereignis vor einigen Wochen hat sich herausgestellt, dass die bisherigen Annahmen zur im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage den tatsächlichen Hochwasserereignissen nicht standhält. Das Hochwasser stand teilweise ca. 60-70 cm über der Straßenoberkante.

Beantragt wird deshalb eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Höhenlage für

Haus 1 + 2 von 0,5 m auf 0,74 m (Differenz zum B-Plan 0,24 m)

Haus 3 + 4 von 0,5 m auf 1,05 m (Differenz zum B-Plan 0,55 m)

Haus 5 + 6 von 0,5 m auf 1,22 m (Differenz zum B-Plan 0,72 m)

Haus 7 + 8 von 0,5 m auf 1,46 m (Differenz zum B-Plan 0,96 m) und

Haus 9 + 10 + 11 von 0,5 m auf 1,56 m (Differenz zum B-Plan 1,06 m).

Die Verwaltung empfiehlt im Hinblick auf das vergangene Hochwasserereignis, das nicht nur den geplanten Neubau, sondern das ganze Wohngebiet betroffen hat, die Befreiung zu erteilen.

Da das gesamte Gebiet schon 1988 als Wohngebiet ausgewiesen wurde und seither Baurecht vorliegt, kann diese aus heutiger Sicht „Fehlentwicklung“ in dem gesamten Bereich nicht rückgängig gemacht, sondern muss entsprechend den Hochwasservorschriften und Hochwassernotwendigkeiten angepasst werden.

Die Festsetzung in dem Bebauungsplan von 1988, dass der Erdgeschoßfußboden maximal 50 cm über Straßenoberkante sein darf, ist mit der tatsächlichen Hochwassersituation nicht mehr vereinbar. Sie sollte daher insgesamt aufgehoben und stattdessen eine maximale Gesamthöhe der Gebäude getroffen werden. Diese Gesamthöhe wurde für den Bereich der bisher unbebauten Grundstücke in einer Bebauungsplanänderung bereits definiert, so dass eine Befreiung von der Höhe des Erdgeschoßfußbodens keine Auswirkungen auf die maximal zulässige Höhe hat.

Eine Befreiung hinsichtlich der Höhenlage stellt gleichzeitig einen sinnvollen „Präzedenzfall“ für das gesamte Baugebiet „Laubendorfer Weg“ dar. Auch wenn andere Gebäude sich einmal verändern oder neu gebaut werden, würde eine solche Befreiung Sinn machen und sollte erteilt werden.

#### **Beschluss:**

Der Ferienausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude

Haus 1 + 2 von 0,5 m auf 0,74 m (Differenz zum B-Plan 0,24 m)

Haus 3 + 4 von 0,5 m auf 1,05 m (Differenz zum B-Plan 0,55 m)

Haus 5 + 6 von 0,5 m auf 1,22 m (Differenz zum B-Plan 0,72 m)

Haus 7 + 8 von 0,5 m auf 1,46 m (Differenz zum B-Plan 0,96 m) und

Haus 9 + 10 + 11 von 0,5 m auf 1,56 m (Differenz zum B-Plan 1,06 m).

über Oberkante der Straße wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

<b>4.5. Antrag zur Errichtung eines Gebäudes inklusive Außenanlagen zum Betrieb von Einzelhandel (z.B. Drogerie o.ä.) auf dem Grundstück Nähe Schießhausplatz</b>
---

#### **Sachverhalt:**

Antrag zur Errichtung eines Gebäudes inklusive Außenanlagen zum Betrieb von Einzelhandel (z.B. Drogerie o. ä.) auf dem Grundstück Nähe Schießhausplatz.

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Altstadt-Nord“ hinsichtlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Stellplätze) wird erteilt (17 Stellplätze und 8 Fahrradstellplätze).

#### **Beschluss:**

Der Ferienausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Stellplätze) wird erteilt (17 Stellplätze und 8 Fahrradstellplätze).

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

#### **4.6. Antrag zur Anbringung von Werbeanlagen auf dem Grundstück Würzburger Straße 26**

##### **Sachverhalt:**

Antrag zur Anbringung von Werbeanlagen auf dem Grundstück Würzburger Straße 26.

##### **Beschluss:**

Der Ferienausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

#### **4.7. Antrag zur Errichtung eines Werbepylons auf dem Grundstück Würzburger Straße 24/26**

##### **Sachverhalt:**

Antrag zur Errichtung eines Werbepylons und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Firsthöhe auf dem Grundstück Flur-Nr. 1296, Gemarkung Langenzenn.

##### **Beschluss:**

Der Ferienausschuss erteilt nicht das gemeindliche Einvernehmen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der baulichen Anlage (Firsthöhe) wird nicht erteilt.

##### **Hinweis:**

Die Beleuchtungszeiten der Werbeanlagen auf dem Werbepylon sind im Wesentlichen auf die Öffnungszeiten der dort angesiedelten Geschäfte zu beschränken.

Gegebenenfalls ist im Zeitraum von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr die Beleuchtungsstärke der Werbeanlagen auf dem Pylon zu reduzieren.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

#### **5. Mitteilungen**

##### **5.1. Gewächshäuser Keidenzell; Vorstellung Planungskonzept Bebauungsplan**

##### **Sachverhalt:**

Dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss wurde in seiner Sitzung am 22.06.2021 das erste Planungskonzept für die ggf. Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung von Unterglaskulturen (Gewächshäuser) vorgestellt.

Hierzu liegen nun der Verwaltung die möglichen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vor. Die § 1, 2 und 9 der textlichen Festsetzungen sind maßgebend für die entsprechenden Begrenzungen des Bebauungsplanes.

Die Unterlagen wurden ins Ratsinformationssystem eingestellt.

## **Beschluss:**

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

### **6. Sonstiges**

#### **6.1. Planungskonzept Gewächshäuser Keidenzell**

##### **Sachverhalt:**

Stadträtin Franz bittet darum, das Thema Planungskonzept Gewächshäuser für die Tagesordnung des nächsten Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vorzusehen. Es ist gewünscht, weitere Vorschläge einbringen zu können.

#### **6.2. Bautätigkeiten auf den Grundstücken in der Deberndorfer Straße**

##### **Sachverhalt:**

Stadträtin Franz möchte wissen, welche Bautätigkeiten auf den Grundstücken Nähe Deberndorfer Straße 50 und 52 vorgenommen werden.

Die Verwaltung informiert, dass die Bauaufsicht diesbezüglich angefragt wurde. Bislang ist noch keine Rückmeldung eingegangen. Die Verwaltung wird nochmals die Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Fürth kontaktieren.

#### **6.3. Heckenrückschnitt an den Friedhöfen Langenzenn, Laubendorf und Waldfriedhof**

##### **Sachverhalt:**

Stadtrat Oliver Vogel bittet um Rückschnitt der Hecken an den Friedhöfen Langenzenn, Laubendorf und Waldfriedhof.

#### **6.4. Heckenrückschnitt entlang des Radweges auf Höhe des Sportgeländes Burggrafenhof**

##### **Sachverhalt:**

Stadträtin Franz bittet um Heckenrückschnitt am Radweg entlang des Sportgeländes Burggrafenhof.

#### **6.5. Einstellung von Bauanträgen in das Ratsinformationssystem**

##### **Sachverhalt:**

Stadtrat Gawehn erkundigt sich, ob die Bauanträge in das Ratsinformationssystem eingestellt werden dürfen. Er möchte das Ergebnis der Rechtsaufsichts- bzw. Datenschutzprüfung erfahren. Nach seiner Information, sei eine entsprechende Antwort an die Stadt gesendet worden.

Erster Bürgermeister Habel wird dies prüfen lassen. Ein Sachstand dazu soll im nächsten Stadtrat erfolgen.