



## Niederschrift über die 3. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 14.07.2020  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 20:50 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungssaal des "Alten Rathauses" in Langenzenn,  
Prinzregentenplatz 1

### Zur Sitzung anwesend:

#### Erster Bürgermeister

Habel, Jürgen

#### Stellvertretender Vorsitzender

Roscher, Klaus

Stellvertreter für ersten Bürgermeister Habel bei TOP  
1.11 und 1.12

#### Ausschussmitglieder

Franz, Irene

Ritter, Margit

Schendzielorz-Kostopoulos, Jutta

Schramm, Alexander

Sieber, Christian

Vogel, Oliver

#### Stellvertreter

Ziegler, Thomas

Stellvertreter für Stadträtin Schlager

#### Zuhörer aus dem Stadtrat

Gawehn, Michael

Krippner, Hans Peter

Meyer, Evelyn

Osswald, Birgit

Schwämmlein, Gerd

#### Schriftführer

Özcan, Bülent

#### von der Verwaltung

Bäumel, Rainer

Hannon, Maria

Meier, Anton

Wittmann, Michael

### Abwesend / Entschuldigt:

#### Ausschussmitglieder

Schlager, Anni

# Tagesordnung:

## Öffentlicher Teil

1. Baugesuche und Anträge auf Vorbescheid
- 1.1. Baugesuche und Anträge auf Vorbescheid;  
hier: Anträge aus der laufenden Verwaltung
- 1.2. Antrag zur wesentlichen Änderung einer Lager- und Umschlaghalle für Abfälle in Keidenzell auf dem Grundstück Deberndorfer Str. 52
- 1.3. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhausneubaus mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Nähe Keidenzeller Straße
- 1.4. Antrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück An der Bleiche
- 1.5. Bauvoranfrage für Erweiterung der Gewächshausbetriebsfläche auf dem Grundstück Deberndorfer Str. 50
- 1.6. Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung der Kompostierungs- und Vergärungsanlage Keidenzell auf dem Grundstück Deberndorfer Str. 52
- 1.7. Tekturantrag über veränderte Ausführung zum Bauantrag auf dem Grundstück Gauchsmühle 3
- 1.8. Antrag zur Nutzungsänderung des alten Milchhauses in ein Brauhaus mit Vereinsraum auf dem Grundstück Klosterstr. 6 a
- 1.9. Antrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Stellplatz und Carport auf dem Grundstück Rothenburger Str. 8
- 1.10. Antrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage auf dem Grundstück Kulmbacher Str. 4
- 1.11. Formlose Bauvoranfrage zum Abbruch und Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Göckershof 2
- 1.12. Antrag zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Falkenstr. 28
- 1.13. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Mecklenburger Str. 39
- 1.14. Antrag zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Rothenburger Str. 7
- 1.15. Vorabstimmung zur Erneuerung des Wägegebäudes auf dem Grundstück Galgenberg
2. Bauleitplanung
- 2.1. Überprüfung des Grundsatzbeschlusses über die Ausweisung von Freiflächenphotovoltaikanlagen im Stadtgebiet Langenzenn

- 2.2. Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für die Grundstücke Fl.-Nr. 308, 310, 336, 337, 338, 347, jeweils Gemarkung Kirchfembach
- 2.3. Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes "Freiflächenphotovoltaik" für die Fl.-Nr. 78, Gemarkung Keidenzell
- 2.4. Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1377, Gemarkung Horbach
- 2.5. Bebauungsplan Nr. 45 "Würzburger Straße";  
hier: Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 2.6. Bebauungsplan Nr. 45 "Würzburger Straße";  
hier: erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 2.7. Bebauungsplan Nr. 45 "Würzburger Straße"; Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 14 "Würzburger Straße"
- 2.8. Bebauungsplan Nr. 13 "Laubendorfer Weg" (2. Änderung);  
hier: Aufstellungsbeschluss
- 2.9. Bebauungsplan Nr. 13 "Laubendorfer Weg" (2. Änderung);  
hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 2.10. Information zur Aufstellung von Grundsatzbeschlüssen in der Bauleitplanung
- 3. Sachstandsberichte laufender städtischer Projekte
  - 3.1. Eichenprozessionsspinner;  
hier: Sachstandsbericht
  - 3.2. Stadtradeln 2020;  
hier: Sachstandsbericht
  - 3.3. Städtische Regenrückhaltebecken;  
hier: Sachstandsbericht 2020
  - 3.4. Sachstandsbericht zum Winterdienst Ausblick 2020/2021;  
hier: Personal, Fahrzeuge und Salzverbrauch
  - 3.5. Bericht Eigenüberwachung;  
hier: Sachstandsbericht 2020
  - 3.6. Teilsanierung Grundschule Langenzenn;  
hier: Sachstandsbericht
- 4. Verkehrsangelegenheiten
  - 4.1. Sanktustorstraße, Parkbeschränkung Parkplatz am Zenngrund
- 5. Verlängerung der Satzung der Stadt Langenzenn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Langenzenn“.
- 6. Mitteilungen
  - 6.1. Bundesstraße 8: Deckensanierung zwischen Langenzenn und Erlachskrichen in

Fahrtrichtung Neustadt a.d. Aisch

- 7. Sonstiges
  - 7.1. Bauplanungsrecht für kommunale Entscheider/Neueinsteiger;  
hier: Angebot eines Crashkurses
  - 7.2. Baugesuche im Ratsinformationssystem
  - 7.3. Gehsteigabsenkung Raindorfer Weg/Fabrikstraße
  - 7.4. Fahrbahnschwellen Klaushofer Weg
  - 7.5. Flurkartenauskunft für Stadträte/-innen
  - 7.6. Geländer Treppenanlage Katholische Kirche
- 11. Vergabe von Bauleistungen (VOB);  
hier: Vergabebeschlüsse
  - 11.1. Stadt Langenzenn; Verlegung Kreisstraße FÜ17 und Neubau Kreisverkehr Rain-  
dorfer Weg/Nürnberger Straße;  
hier: Großbeschilderung - Vergabebeschluss
  - 11.2. Bauwerksanierung/-instandsetzung 2020;  
hier: Brückenbauwerk 17 Wittinghof und Brückenbauwerk 05 Altbuchbachbrücke  
Laubendorf - Vergabe der Sanierungsarbeiten - Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Habel eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

## Öffentlicher Teil

### 1. Baugesuche und Anträge auf Vorbescheid

#### 1.1. Baugesuche und Anträge auf Vorbescheid; hier: Anträge aus der laufenden Verwaltung

#### 1.2. Antrag zur wesentlichen Änderung einer Lager- und Umschlaghalle für Abfälle in Keidenzell auf dem Grundstück Deberndorfer Str. 52

##### Sachverhalt:

Antrag auf wesentliche Änderung einer Lager- und Umschlaghalle für Abfälle in Keidenzell;  
hier: Änderung der Einsatzstoffe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 679, Gemarkung Keidenzell.

Im Wesentlichen sind dies Altholz der Kategorie A I und A II (siehe hierzu Informationsblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) sowie Hackgut aus der Forstwirtschaft.

Stadträtin Franz stellt den Antrag, die Behandlung des Tagesordnungspunktes vorerst zu vertagen. Die Behandlung des Tagesordnungspunktes soll im Rahmen der Sondersitzung am 23.07.2020 durchgeführt werden.

##### Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt dem Antrag von Stadträtin Franz zu. Der Tagesordnungspunkt wird auf die Sondersitzung des Stadtrates am 23.07.2020 vertagt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

#### 1.3. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhausneubaus mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Nähe Keidenzeller Straße

##### Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Nähe Keidenzeller Straße hat sich durch Zurücknahme erledigt.

##### Beschluss:

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

#### **1.4. Antrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück An der Bleiche**

##### **Sachverhalt:**

Der Tagesordnungspunkt wurde bereits in der Sitzung am 23.06.2020 behandelt.

##### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

#### **1.5. Bauvoranfrage für Erweiterung der Gewächshausbetriebsfläche auf dem Grundstück Deberndorfer Str. 50**

##### **Sachverhalt:**

Bauvoranfrage zur Erweiterung der Gewächshausbetriebsfläche um ca. 30.000 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Fl.-Nr. 678/3, Gemarkung Keidenzell.

Stadträtin Franz möchte die Behandlung des Tagesordnungspunktes vorerst vertagen. Die Behandlung des Tagesordnungspunktes soll im Rahmen der Sondersitzung am 23.07.2020 durchgeführt werden.

Die Verwaltung teilt mit, dass eine weitere Vertagung nicht möglich ist, da Baugesuche innerhalb von zwei Monaten behandelt werden müssen.

##### **Beschluss:**

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

**mehrheitlich abgelehnt**

**Dafür: 1 Dagegen: 7**

#### **1.6. Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung der Kompostierungs- und Vergärungsanlage Keidenzell auf dem Grundstück Deberndorfer Str. 52**

##### **Sachverhalt:**

- Mit Schreiben vom 05.06.2020 hat die Bauaufsichtsbehörde den Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung der Kompostierungs- und Vergärungsanlage Keidenzell weitergeleitet.
- Beantragt wird die Ausstattung der bestehenden Vor- und Hauptrotte mit einem Druckbelüftungssystem.
- Die Lüftung wird in den Hallenboden eingebaut, die Halle selbst wird nicht verändert.
- Das genehmigte Umsetzungssystem und die Durchsatzleistung werden nicht verändert.
- In den Darstellungen zum Umweltschutz, Luftreinhaltung wird eine Geruchsminde- rung prognostiziert. Hierfür sei eine Minimierung der aeroben Zonen durch den erhöhten Lufteintrag verantwortlich. Der Umstand, dass der erhöhte Lufteintrag als Ab- luft die nahegelegenen Siedlungsbereiche beeinträchtigen könnte, wurde nicht thematisiert.

### **Beschluss:**

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

**Begründung:** Im Sinne des § 15 BauNVO sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten: Von der vorhandenen Anlage sind Geruchsbeeinträchtigungen im naheliegenden Siedlungsbereich Keidenzell bekannt. Die Änderungen sollen sich gemäß Antragsunterlagen, Anlage 5: Umweltschutz, 1. Luftreinhaltung, eher verbessernd in Bezug auf Geruchsbelastigung auswirken, da durch den verbesserten Lufteintrag aerobe Zonen minimiert werden. Gemäß aktuellem Stand des Flächennutzungsplanes ist zwischen bestehenden Siedlungen und der Anlage keine weitere Siedlungsentwicklung geplant.

**Hinweis:** Über die Darstellung im Antrag hinaus bittet die Stadt Langenzenn die Genehmigungsbehörde zu prüfen, ob der erhöhte Lufteintrag (Druckbelüftung) und die damit erhöhte Menge an Abluft nicht zu einer verstärkten Geruchsbelastigung im Siedlungsbereich Keidenzell führen kann.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **1.7. Tekturantrag über veränderte Ausführung zum Bauantrag auf dem Grundstück Gauchsmühle 3**

#### **Sachverhalt:**

Tekturantrag über veränderte Dachausführung, Anbringung einer Außentreppe, Einbau von Zwischenwänden und einer Stahlbetondecke im nichtausgebauten Dachgeschoss der bestehenden Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1257, Gemarkung Langenzenn.

#### **Beschluss:**

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

#### **Hinweis:**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Bauvorhabens und auch der dargestellten PV-Anlage eine Baumgruppe am Ufer der Zenn befindet. Etwaige Beeinträchtigungen sind vom Bauherren hinzunehmen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **1.8. Antrag zur Nutzungsänderung des alten Milchhauses in ein Brauhaus mit Vereinsraum auf dem Grundstück Klosterstr. 6 a**

#### **Sachverhalt:**

Antrag auf Nutzungsänderung zur Umnutzung des alten Milchhauses in ein Brauhaus mit Vereinsheim und Antrag auf Erteilung einer Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Stellplatzverordnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 220/2, Gemarkung Langenzenn.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Zustimmung zur Stellplatzabläse wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **1.9. Antrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Stellplatz und Carport auf dem Grundstück Rothenburger Str. 8**

#### **Sachverhalt:**

Antrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Stellplatz und Carport und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Höhenlage, Dachform, Dachneigung, Baugrenze und Carportsituierung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 892/6, Gemarkung Langenzenn.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Höhenlage (FOK), Dachform, Dachneigung und Carportsituierung werden erteilt.

Die Ausnahme bezüglich der Dachform des Carports wird erteilt.

#### **Begründungen:**

Die Befreiung bezüglich der FOK wird erteilt, da die dargestellte Firsthöhe trotz FOK-Befreiung die im B-Plan maximale Firsthöhe nicht überschritten wird.

Die Befreiung bezüglich der Dachneigung wird erteilt, da die maximale zulässige Firsthöhe hinsichtlich der Bezugslinie gehalten werden kann.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **1.10. Antrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage auf dem Grundstück Kulmbacher Str. 4**

#### **Sachverhalt:**

Antrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Höhenlage (FOK) und der westlichen Baugrenze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 891/15, Gemarkung Langenzenn.

#### **Beschluss:**

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

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Höhenlage (FOK) und der westlichen Baugrenze werden erteilt.

Die Ausnahme bezüglich des Garagendaches wird erteilt.



Begründung:

Die Befreiung bezüglich der FOK wird erteilt, da die dargestellte Firsthöhe trotz FOK-Befreiung die im B-Plan maximale Firsthöhe in Hinblick auf die Bezugslinie nicht überschreitet.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

**1.11. Formlose Bauvoranfrage zum Abbruch und Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Göckershof 2**

Sachverhalt:

Formlose Bauvoranfrage zum Abbruch und Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1403, Gemarkung Langenzenn.

Erster Bürgermeister Habel bittet gemäß der Geschäftsordnung Stadtrat Roscher den Vorsitz als ältestes anwesendes Stadratsmitglied zu übernehmen. Stadtrat Roscher übernimmt den Vorsitz.

Beschluss:

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

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

**1.12. Antrag zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Falkenstr. 28**

Sachverhalt:

Antrag zur Errichtung eines Carports und einer Überdachung und Antrag auf Abweichung von Art. 6 BayBO hinsichtlich der Grenzbebauung und Antrag auf Befreiung von der Stellplatzsatzung bezüglich Vorplatz vor Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1400/4, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

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

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Grenzbebauung wird erteilt.

Die Befreiung von der Stellplatzsatzung bezüglich Vorplatz vor Stellplätzen wird erteilt.

Hinweis:

Einer Befreiung von der Vorfläche wird zugestimmt, da es sich nicht um die vorgeschriebene Vorfläche handelt, sondern um eine zusätzliche.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **1.13. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Mecklenburger Str. 39**

#### **Sachverhalt:**

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Situierung der Garage und der Überschreitung der Baulinie auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1019/15, Gemarkung Langenzenn.

#### **Beschluss:**

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

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Situierung der Garage und der Überschreitung der Baulinie werden in Aussicht gestellt.

#### **Begründung:**

Die geänderte Situierung der Garage betrifft die Grundzüge der Planung nicht.

Die Überschreitung der Baulinien mit Wohnhaus und Garage betrifft prinzipiell die Grundzüge der Planung. Im vorliegenden Fall wurde jedoch das westliche Nachbargebäude bereits von den Baulinien befreit, so dass die beantragte Befreiung zusammen mit den Baulinien im weiteren Verlauf, die im Bebauungsplan gewünschte räumliche Wirkung wiederaufnehmen würde. Die gezeigte Befreiung in der dargestellten Tiefe ist deshalb städtebaulich vertretbar und unterstützt unter Einbeziehung des westlichen, bereits bestehenden Nachbargebäudes die Planungsabsicht.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **1.14. Antrag zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Rothenburger Str. 7**

#### **Sachverhalt:**

Antrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich eines Kniestockes von 1,00 m auf dem Grundstück Fl. Nr. 892/7, Gemarkung Langenzenn in der Rothenburger Str. 6.

Die Befreiung des Kniestockes wurde bereits vorab im Rahmen einer Bauvoranfrage abgefragt. Nach intensiver Auseinandersetzung mit der Bauaufsichtsbehörde wurde eine Befreiung über die im Bebauungsplan definierte Ausnahme von 0,5 m hinaus als rechtlich nicht möglich angesehen, da die Grundzüge der Planung betroffen sind. Im laufenden Verfahren wurde eine Befreiung nicht in Aussicht gestellt.

Mit Abgabe des Bauantrages wurde der Antrag auf Befreiung wiederholt. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 26.05.2020 den Antrag behandelt und eine Befreiung für einen Kniestock von 1 Meter erteilt.

Die Bauaufsichtsbehörde bittet nun bis zum 24.07.2020 um Stellungnahme zu folgender Frage:

- Rechtliche Begründung, warum nunmehr einer Befreiung über der im Bebauungsplan definierten Ausnahme für den Kniestock zugestimmt wurde.

Im Rahmen der Bauvoranfrage wurde mit Stellungnahme vom 14.04.2020 der Stadt Langenzenn eine Befreiung des Kniestocks nicht in Aussicht gestellt, da im Bebauungsplan bereits eine zulässige Ausnahme definiert ist und die Überschreitung somit den Grundzügen der Planung widerspricht. Nach Angaben der Stadt Langenzenn vom 14.04.2020 ist dadurch eine Überschreitung der ausnahmsweise zulässigen Höhe des Kniestocks ein Grundzug der Planung berührt, somit wäre eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich.

Seitens der Verwaltung sind keine rechtlichen Gründe bekannt, die eine Befreiung ausreichend begründen könnten. Der Ausschuss wird um eine Aussage gebeten.

Der Ausschuss teilt mit, dass gemäß § 31 Abs. 2 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, da die Befreiung des Kniestocks ein Sonderfall im Baugebiet darstellen würde, da es sich um das einzige Wohnhaus handelt, welches nur mit einem Vollgeschoss errichtet wird.

Die Befreiung wäre auch städtebaulich vertretbar, da durch den höheren Kniestock das einheitliche Erscheinungsbild im Baugebiet weiterhin gewährleistet ist. Zusätzlich würde die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen, da die Zimmer aufgrund der Grundstücksgröße zu klein würden. Die Befreiung wäre auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da die Abstandsflächen zu den Nachbarn eingehalten sind und das Bauvorhaben sich in die nähere Umgebung einfügen würde.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss bekräftigt seinen Beschluss vom 26.05.2020.

Die Befreiung des Kniestocks auf 1,0 Meter wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wie folgt begründet:

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden die Grundzüge der Planung durch den Einzelfall nicht berührt, da es sich um ein einziges Wohnhaus handelt, welches nur mit einem Vollgeschoss errichtet wird.

Die Befreiung ist auch städtebaulich vertretbar, da durch den höheren Kniestock das einheitliche Erscheinungsbild im Baugebiet weiterhin gewährleistet ist. Zusätzlich würde die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen, da aufgrund der Grundstücksgröße die Räume recht klein würden. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da die Abstandsflächen zu den Nachbarn eingehalten werden und sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **1.15. Vorabstimmung zur Erneuerung des Wägegebäudes auf dem Grundstück Galgenberg**

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorabstimmung bezüglich der Erneuerung des Wägegebäudes an der Deponie Horbach vor.

Der Betreiber fragt nach, ob sich die Stadt Langenzenn beide Varianten vorstellen könnte. Bevorzugt wird die kompakte Variante als Grenzbebauung.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis, Einwände werden gegen keine der beiden Varianten erhoben.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **2. Bauleitplanung**

### **2.1. Überprüfung des Grundsatzbeschlusses über die Ausweisung von Freiflächenphotovoltaikanlagen im Stadtgebiet Langenzenn**

#### **Sachverhalt:**

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **2.2. Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für die Grundstücke Fl.-Nr. 308, 310, 336, 337, 338, 347, jeweils Gemarkung Kirchfembach**

#### **Sachverhalt:**

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **2.3. Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes "Freiflächenphotovoltaik" für die Fl.-Nr. 78, Gemarkung Keidenzell**

#### **Sachverhalt:**

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

**2.4. Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1377, Gemarkung Horbach**

**Sachverhalt:**

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

**2.5. Bebauungsplan Nr. 45 "Würzburger Straße";  
hier: Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Sachverhalt:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn hat in seiner Sitzung am 18.01.2017 die Wiederaufnahme des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 45 „Würzburger Straße“ mit geändertem Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Mit der Ausarbeitung der Planungsunterlagen wurde das Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg beauftragt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 25.05.2020 bis einschließlich 03.07.2020 statt. Es gingen folgende Stellungnahmen ein.

**Einwand 1 vom 19.03.2020:**

Gegen den o. g. Vorentwurf erhebe ich folgende Einwände:

In den nächsten fünf Jahren besteht kein Bedarf, das Grundstück 1342/2 veräußern zu wollen. Zudem wurde meinen Einwendungen, die im Langenzenner Mitteilungsblatt Nr. 23 vom 16.11.2007 auf Seite 3 veröffentlicht wurden, im Vorentwurf nicht abgeholfen, insbesondere was die Ausfahrlösung zu "F1" angeht, die auch diesmal den Bau einer "Privatstraße" vorsieht. Mit dieser Lösung bin ich nicht einverstanden.

Um Wiederholungen zu vermeiden, nehme ich daher vollinhaltlich Bezug auf die Einwendungen des Herrn Rechtsanwalts vom 09.01.2008 an die Stadt Langenzenn, insbesondere auf Punkt 2 und bitte darum, den darin getätigten Einwendungen nun abzuhelfen.

**Stellungnahme vom 09.01.2008**

Unsere Mandantschaft hat im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) mit Schreiben vom 19.07.2007 bereits Stellung genommen. Auf dieses

Schreiben nehmen wir an dieser Stelle zur Vermeidung von Wiederholungen vollinhaltlich Bezug.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 16.10.2007 den durch unsere Mandantin erhobenen Einwendungen nicht abgeholfen. Vielmehr wurde an der bisherigen Planung und an den vorgesehenen Eingriffen in das Eigentum unserer Mandantschaft festgehalten.

Namens unserer Mandantin nehmen wir im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB ergänzend wie folgt Stellung, wobei wir insbesondere auf den Beschlussbuchauszug über die Sitzung vom 16.10.2007 eingehen wollen.

### **1. Erforderlichkeit**

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hieran fehlt es vorliegend.

Wie in der Bebauungsplanbegründung bzw. im Umweltbericht auf Seite 14/15 zutreffend festgestellt, besteht für das in Rede stehende Gebiet bereits Baurecht für den Innenbereich gem. § 34 BauGB. Einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage von § 34 BauGB nach dem Wegfall der Bauverbotszone entlang der ehemaligen Bundesstraße 8 (Würzburger Straße) steht somit nichts entgegen.

Der Erhalt von Bäumen und Gehölzen im Bereich der Straßenböschung rechtfertigt nicht die Aufstellung eines Bebauungsplans und die darin vorgesehenen Eingriffe in privates Grundstückseigentum. Vielmehr erscheint insoweit der Erlass einer Rechtsverordnung nach Art. 12 Abs. 2 i. V. m. Art. 45 Abs. 1 Nr. 5 BayNatSchG ausreichend, wenn man dies für erforderlich hält. Auch hieran bestehen Zweifel, da laut Aussage in den Planunterlagen "die Bedeutung für das Landschaftsbild überwiegend gering" ist, "mit Ausnahme des Eichenbestandes, dem eine hohe Bedeutung zukommt" (vgl. Umweltbericht, Seite 12). So gesehen genügt der Erlass einer Baumschutzverordnung zum Schutz der betreffenden, nur wenigen Bäume (laut Planentwurf handelt es sich lediglich um insgesamt vier zu erhaltende Bäume entlang der Würzburger Straße).

### **2. Abwägung**

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hieran fehlt es bislang, was die privaten Belange unserer Mandantin sowie weiterer Grundstückseigentümer angeht.

#### **a.) Keine Notwendigkeit der privaten Erschließungsstraße**

Es ist kein Grund ersichtlich, den beiden Grundstücken unserer Mandantin mit den Fl.-Nrn. 1342 und 1342/2 jeweils die unmittelbare Zufahrt zur Würzburger Straße zu verweigern. Tatsächlich besteht bereits eine genehmigte Zufahrt zum Grundstück Fl.-Nr. 1342/2 (in diesem Bereich Absenkung der Bordsteinkante). Die Böschung steigt erst weiter südöstlich, d. h. in stadteinwärtiger Richtung, stärker an. Im Bereich der beiden Grundstücke unserer Mandantschaft ist das Gelände nahe zu höhengleich.

Aus diesem Grund kann unsere Mandantin die Notwendigkeit einer teilweisen Enteignung des Grundstücks Fl.-Nr. 1342/2 zum Zweck der Schaffung einer privaten Erschließungs- und Grünfläche - schätzungsweise handelt es sich um mindestens 300 m<sup>2</sup> - nicht anerkennen. Sie widerspricht schon jetzt einer solchen Maßnahme und behält sich alle Rechtsmittel vor.

Nach dem Wegfall der Bauverbotszone entlang der ehemaligen B8 besteht auch keine Notwendigkeit, dem Grundstück Fl.-Nr. 1342 eine Zufahrt zur Würzburger Straße zu versagen, auch wenn bereits eine Zufahrt über den Finkenschlag gegeben ist.

Wie bereits ausgeführt, ist unsere Mandantschaft auf die bislang in der Planung vorgesehene private Verkehrsfläche, welche im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1342/2 unserer Mandantin entstehen soll, nicht angewiesen. Die bestehende Böschung mit dem vorhandenen Straßenbegleitgrün ist nur von geringerer Wertigkeit, vgl. nochmals Seite 12 des Umweltbe-

richts. Soweit man den Eichenbestand für schützenswert hält, kommt eine weniger einschneidende Schutzanordnung nach Art. 12 Abs. 2 BayNatSchG in Betracht. Hiergegen bestehen seitens unserer Mandantschaft keinerlei Einwände; die betreffenden Bäume befinden sich nicht auf den beiden Grundstücken unserer Mandantin.

#### **b) Fehlende Durchführbarkeit**

Zu widersprechen ist der Aussage in dem Beschlussprotokoll über die Sitzung vom 16.10.2007, wonach "die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen sowie ggf. finanziellen Regelungen bezüglich der Privatstraße nicht Gegenstand der Bebauungsplanung" sind. Es ist nämlich stets zu prüfen, ob eine städtebauliche Planung überhaupt durchführbar ist. Dies folgt sowohl aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB als auch aus dem Abwägungsgebot und den sich daraus ergebenden Grundsätzen der Erforderlichkeit und Geeignetheit der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen (vgl. Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Mai 2007, § 1 Rdnr. 213, m. w. Nachw.). Eine von vornherein nicht realisierbare Planung verstößt gegen diese Grundsätze.

Im vorliegenden Fall fehlt es an der Durchführbarkeit der Planung, wie sich aus Folgendem ergibt: Offensichtlich möchte die Stadt Langenzenn die zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderliche Neuordnung der Eigentumsverhältnisse einem Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB vorbehalten. Es ist jedoch grundsätzlich nicht möglich, gegen den Willen betroffener Eigentümer als Abfindung Miteigentum an einem Grundstück zu begründen, vgl. § 59 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Insoweit bedarf es vielmehr des Einverständnisses der betroffenen Grundstückseigentümer.

Dieses ist jedoch vorliegend nicht zu erreichen. Zum einen widersetzt sich unsere Mandantin aus guten Gründen der Schaffung einer privaten Erschließungsstraße und der insoweit erforderlichen Bildung von gemeinschaftlichem Eigentum nach Bruchteilen und den damit verbundenen weiteren Einschränkungen (Verkehrssicherungspflicht, Unterhaltungslast etc.). Zum anderen haben sich mindestens zwei weitere betroffene Eigentümer einer solchen Lösung widersetzt Auch insoweit ist der Hinweis in dem Beschlussprotokoll unzutreffend, eine Einigung zwischen den Nachbarn könne nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens sein.

Der Grundsatz der Realisierbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans erfordert insoweit eine abschließende Prüfung bereits im Bauleitplanverfahren, jedenfalls dann, wenn sich mehrere Grundstückseigentümer der Bildung einer privaten gemeinschaftlichen Erschließungsanlage, noch dazu mit einer privaten gemeinschaftlichen Grünfläche (ebenfalls Unterhaltungslast und Verkehrssicherungspflicht!), widersetzen. Eine solche Lösung lässt sich regelmäßig nur im Einvernehmen mit allen Grundstückseigentümern verwirklichen. Da mehrere Eigentümer widersprochen haben, ist diese Lösung nicht durchführbar.

#### **c) Fehlende Konfliktbewältigung**

Das gleiche Ergebnis folgt aus dem Gebot der Konfliktbewältigung, welches ebenfalls im Abwägungsgebot wurzelt. Hiernach darf die Gemeinde im Bauleitplanverfahren nur solche Konflikte offenlassen, d. h. in ein späteres Verfahren verlagern, welche tatsächlich in dem nachfolgenden Verfahren gelöst werden können (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 10. Aufl., § 1 Rdnr. 118, m. w. Nachw.). Hieran fehlt es vorliegend, vgl. soeben.

Nach all dem erhalten wir die Einwände und Änderungswünsche im Schreiben unserer Mandantin vom 19.07.2007 in vollem Umfang aufrecht. Einer Umlegung mit Abfindung in Miteigentum gem. § 59 Abs. 4 Nr. 3 BauGB widersetzt sich unsere Mandantin schon heute. Es ist davon auszugehen, dass dies auch die Eigentümer der Flurstücke 1341 und - an anderer Stelle - 1339/2 tun. Die Bildung von gemeinschaftlichem Eigentum zur Schaffung einer privaten Verkehrsfläche/Grünfläche ist daher nicht erzwingbar; gleiches gilt für die erforderliche privatrechtliche Vereinbarung zwischen den betroffenen Eigentümern zum Bau und zum Unterhalt der geplanten Privatstraße und zur Regelung der Verkehrssicherungspflicht.

#### **d) Abfallentsorgung**

Unpraktikabel ist in diesem Zusammenhang auch die Regelung der Abfallentsorgung. Zutreffend wird auf Seite 4 unten der Bebauungsplanbegründung darauf hingewiesen, dass die geplanten gemeinschaftlichen Verkehrsflächen aufgrund der räumlichen Verhältnisse nicht von der Müllabfuhr befahren werden können. Soweit weiterhin ausgeführt ist, die Abfallbehälter seien von den Bewohnern am Abholtag an der Würzburger Straße bereitzustellen, ist unsere Mandantin nicht bereit, einen derartigen Umweg in Kauf zu nehmen.

#### **e) Weitere Erschließung**

Weiterhin schließen wir uns für unsere Mandantin dem Einwand der Stadtwerke Langenzenn an, wonach die Erschließung mit Strom und Wasser, wohl auch Abwasser und Telekommunikation, nicht sichergestellt ist. Die vorgesehene Privatstraße gewährleistet lediglich die Anbindung an das öffentliche Straßennetz, nicht aber auch die weitere Erschließung; zu Recht wird auf Seite 4 der Bebauungsplanbegründung auf den Engpass in der Kanalisation hingewiesen.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Sicherung der Erschließung aller im Plangebiet liegenden Grundstücke und ist damit unabhängig von Veräußerungsabsichten.

Die Stellungnahme vom 19.07.2007 zum Vorentwurf des bereits förmlich beendeten Verfahrens beinhaltete Einwände bezüglich der Ein- und Ausfahrten, es wurden Änderungen an den Zufahrten zu den Grundstücken und dem damals vorgesehenen Bereich ohne Zufahrten gefordert. Darüber hinaus wurde die Lage der Privatstraße und der damit verbundenen Inanspruchnahme des Grundstücks beanstandet.

Zu den Zufahrten ist anzumerken, dass bisher von der Würzburger Straße aus keinerlei Erschließung möglich war. Wenn nun im Bebauungsplan entsprechende Regelungen getroffen werden, wird somit kein bestehendes Recht eingeschränkt, sondern neue Optionen für eine Bebauung geschaffen. Die Ausgestaltung dieser Planung obliegt der Stadt Langenzenn.

Für Fl.-Nr. 1342 besteht die Möglichkeit einer Zufahrt vom Finkenschlag aus. Dies ist aus verkehrlichen Gründen zu bevorzugen, da an der Anliegerstraße weniger Konflikte als an der übergeordneten Würzburger Straße, zumal im Kreuzungsbereich, zu erwarten sind.

Fl.-Nr. 1342/2 kann von der geplanten privaten Verkehrsfläche ausreichend erschlossen werden. Inwieweit auf dem Baugrundstück (intern) weitere Fahr- und Stellplatzflächen erstellt werden, hängt von der Gebäudeplanung und -anordnung ab und ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.

Die Aufgabe der privaten Zufahrt ist es, die rückwärtigen Grundstücke zu erschließen und dabei die bestehende Böschung und den Gehölzstreifen weitgehend zu erhalten. Ohne Anlage der privaten Zufahrt ist eine rückwärtige Bebauung der Fl.-Nrn. 1340/3, 1341, 1343/4 und 1343/5 nicht möglich. Dies entspricht jedoch dem von der Stadt Langenzenn verfolgten Ziel einer Nachverdichtung im Baugebiet. Die privaten Interessen der Anregerin werden gegenüber diesem Ziel zurückgestellt.

Die geplante Zufahrt soll auf dem Geländeneiveau oberhalb der Straßenböschung liegen, so dass sich die Erdbewegungen in Grenzen halten.

Die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen sowie ggf. finanziellen Regelungen bezüglich der Privatstraße sind ebenfalls nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.



**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen:0**

Zur Stellungnahme vom 09.01.2008

**zu 1: Erforderlichkeit**

Die Entscheidung, einen Bebauungsplan aufzustellen, gründet in der kommunalen Planungshoheit. Mit dem Instrument des Bebauungsplans wird nicht nur Baurecht neu geschaffen, sondern auch städtebauliche Entwicklungsziele verfolgt. Dabei werden regelmäßig auch Gebiete überplant, die wie im vorliegenden Fall, dem planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen wären. Im Bereich der Würzburger Straße ist aber die Erschließung im baurechtlichen Sinne als Zulässigkeitsvoraussetzung nicht gesichert, so dass seitens der Stadt Langenzenn eine Erforderlichkeit für eine Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 3 BauGB gegeben ist. Die Erschließung der Grundstücke muss mit den naturschutzfachlichen und topographischen Gegebenheiten in Einklang gebracht werden.

Die Darstellung, dass das Planungsziel lediglich die Erhaltung der Gehölze im Böschungsreich sei, ist somit nichtzutreffend. In der Begründung werden Anlass und weitere Ziele der Planung näher ausgeführt: Die geplante Nachverdichtung des Gebiets entspricht insbesondere § 1a Abs. 2 BauGB „sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden“. Ein Regelungserfordernis besteht auch insoweit als bei der Verdichtung des baulichen Bestands die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und das Ortsbild gewahrt bleiben sollen. Dies wäre allein mit den Regelungen des § 34 „Einfügen in den Bestand“ nicht sicherzustellen.

Die Hinweise auf Art. 12 BayNatG werden zur Kenntnis genommen.

Mit einer Verordnung zum Schutz des Grünbestandes oder Baumschutzverordnung wären aber die übrigen Planungsziele nicht zu realisieren. Im Übrigen bezog sich die vom Anreger zitierte Aussage des Umweltberichts des beendeten Verfahrens auf das gesamte Plangebiet (und damit überwiegend auf bestehende Wohngebäude und Hausgärten), deren Bedeutung für das Landschaftsbild tatsächlich gering ist. Im aktuellen Verfahren ist kein Umweltbericht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) erfolgt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen:0**

**zu 2: Abwägung**

Ein Abwägungsdefizit kann nicht erkannt werden. Es wird nicht verkannt, dass der private Belang zu beachten und in die Abwägung einzustellen ist. Die Stellungnahme der Mandantin des Anregers zum Vorentwurf des bereits förmlich beendeten Verfahrens wurde im Zuge dessen bereits ausführlich behandelt. Das Abwägungsverbot ist nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendige Zurückstellung eines anderen entscheidet. Mit der planerischen Entscheidung der Gemeinde wird die beabsichtigte künftige städtebauliche Entwicklung zum Ausdruck gebracht.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen:0**

**zu a) Keine Notwendigkeit der privaten Erschließungsstraße**

Die Stadt Langenzenn möchte als ein legitimes Ziel der Planung die Zahl der Zufahrten zur Würzburger Straße geringhalten. Hierfür sprechen Gründe des Orts- und Landschaftsbildes ebenso wie der Verkehrssicherheit (Überfahrten des Gehwegs). Im Bereich der Fl.-Nr. 1342

besteht einerseits ein Konflikt mit der nahen Kreuzung und andererseits keine Notwendigkeit für eine neue Erschließung zusätzlich zum Finkenschlag.

Für die Fl.-Nr. 1342/2 ist festzustellen, dass hier (über die private Verkehrsfläche) bereits eine Zufahrt von der Würzburger Straße geplant ist. Weitere Zufahrten in unmittelbarer Nähe scheinen nicht erforderlich und würden insbesondere dem Ziel widersprechen, auch für die weiter östlich liegenden Grundstücke hier eine Zufahrt zu ermöglichen. Dass Teile des Grundstücks auf die private Verkehrsfläche entfallen, ist in diesem Fall unvermeidlich. Über einen privat zu vereinbarenden finanziellen oder anderweitigen Ausgleich wird nicht im Bebauungsplan befunden.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen:0**

#### **zu b) Fehlende Durchführbarkeit und c) Fehlende Konfliktbewältigung**

Grundsätzlich ist die Realisierbarkeit des Bebauungsplans eine Frage der technischen (und wirtschaftlichen) Möglichkeiten und nicht vom Einverständnis einzelner Eigentümer abhängig. Die Stadt ist nach § 1 Abs. 3 BauGB sogar gehalten, über die Einzelinteressen hinweg eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Dabei sind die Eigentumsverhältnisse grundsätzlich auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Vielmehr ist aufgrund der nicht gesicherten Erschließung mehrerer Grundstücke, die Aufstellung des Bebauungsplans zur Regelung einer geordneten Erschließung für alle im Plangebiet vorhandenen Grundstücke erforderlich.

Es ist durch den Bebauungsplan lediglich die Schaffung von gemeinschaftlich genutzten privaten Verkehrsflächen vorgesehen. Die private Grünfläche verbleibt beim jeweiligen Eigentümer.

Auch wenn einer Einigung derzeit möglicherweise privat begründete Interessen entgegenstehen, bedeutet dies nicht, dass es unmöglich wäre, eine wie im Plan dargestellte Lösung zu erreichen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen:0**

#### **zu d) Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist aufgrund der beengten Verhältnisse nur in dieser Form lösbar (vgl. Stellungnahme Landratsamt – SG 13 Abfallwirtschaft). Eine von der Müllabfuhr befahrbare Anliegerstraße würde in ihrer Dimension eine Bebauung „hinter“ den bestehenden Gebäuden am Meisenweg nicht mehr ermöglichen. Um die weiter östlich liegenden Flächen überhaupt baulich nutzen zu können, wird diese Einschränkung in Kauf genommen.

Gerade für die Anregerin ist allerdings weder ein Umweg noch ein sonstiger Nachteil durch die Planung zu erkennen, da sie selbst bei Verzicht darauf ihren Müll eben an der Würzburger Straße bereitstellen müsste.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen:0**

#### **zu e) Weitere Erschließung**

Dieser Absatz bezieht sich auf die Stellungnahme der Stadtwerke zum Vorentwurf des am 20.04.2010 förmlich beendeten Verfahrens. Die Stadtwerke haben in ihrer Stellungnahme zum aktuellen Verfahren keinen Einwand vorgebracht, sondern lediglich um rechtzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung gebeten. Die Notwendigkeit der Errichtung oder Erweiterung von Erschließungsanlagen bzgl. Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation wird grundsätzlich nicht bestritten und ist für jede Form von baulicher Verdichtung erforderlich, wenn nicht eine Vielzahl von Leitungen über Privatgrund verlegt werden sollen.

Die Leitungen für Strom und Wasser können in der Privatstraße verlegt werden. Einzelheiten werden in der Erschließungsplanung und in Abstimmung mit den Stadtwerken geregelt.

Zur Entwässerung des Baugebiets wurden zwei Varianten geprüft. In der bevorzugten Variante soll - wie in der Begründung angegeben - der noch unbebaute, nordöstliche Bereich des Plangebiets im Trennsystem erschlossen werden. Hierzu ist ein Regenwasserkanal zu erstellen und an den vorhandenen Kanal in der Würzburger Straße anzuschließen. Um eine Verschlechterung der hydraulischen Verhältnisse im bestehenden Regenwasserkanal zu vermeiden, ist das anfallende Niederschlagswasser zu drosseln. Das Schmutzwasser ist aufgrund der Höhenverhältnisse über einen neu zu errichtenden Kanal an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „An der Bleiche“ anzuschließen. Aufgrund des geringen zusätzlichen Anfalls von Schmutzwasser kann die Kapazität als ausreichend erachtet werden.

Dass bei einer Neubebauung oder Verdichtung auch die Leitungsnetze angepasst und erweitert werden, ist allgemein üblich. Die Zielrichtung der Stellungnahme ist in diesem Punkt nicht verständlich.

**einstimmig beschlossen                      Dafür: 8    Dagegen:0**

**Einwand 2 vom 01.07.2020:**

Meine Einwände, die ich bereits gegen den Vorentwurf erhoben habe, bleiben in vollem Umfang bestehen.

In den nächsten fünf Jahren besteht kein Bedarf, das Grundstück 1342/2 veräußern zu wollen.

Um Wiederholungen zu vermeiden, nehme ich daher Bezug auf mein Schreiben vom 19.03.2020 an die Stadt Langenzenn, sowie auf die bisher bereits geführte Korrespondenz.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Sicherung der Erschließung aller im Plangebiet liegenden Grundstücke und ist damit unabhängig von Veräußerungsabsichten.

Die Stellungnahme vom 19.03.2020 wurde ebenfalls in die Abwägung eingestellt.

**einstimmig beschlossen                      Dafür: 8    Dagegen:0**

**Einwand 3 vom 26.06.2020:**

In der Planzeichenerklärung unter dem Punkt „Sonstige Planzeichen“ → mit Fahrtrechten zu belastete Flächen sind die Flurnummern zu berichtigen. Diese wären nicht korrekt eingetragen. Er bitte um entsprechende Überprüfung.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die Fahrtrechte wurden geprüft und angepasst.

Diese Anpassung erfordert eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

**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 05.05.2020, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 24.06.2020 gebeten.

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

- Gemeinde Großhabersdorf
- Gemeinde Puschendorf
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- HBE Handelsverband Bayern e.V.
- IHK Nürnberg für Mittelfranken
- Immobilien Freistaat Bayern
- Markt Cadolzburg
- Markt Emskirchen
- Regierung von Mittelfranken – Gewerbeaufsichtsamt
- Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern
- VG Hagenbüchach-Wilhelmsdorf

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
- Bund Naturschutz Kreisgruppe Fürth-Land
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
- CSG GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Fischereiverband Mittelfranken
- Kreisheimatpfleger
- Kreisjugendring Fürth-Land
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landesjagdverband Bayern e.V.
- Markt Wilhermsdorf
- Regierung von Mittelfranken – Brand- u. Katastrophenschutz
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
- Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn/Seukendorf

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

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

#### Bereich Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen gegen die Planungen.

### Bereich Forsten

Waldflächen i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) sind durch die o.g. Planung nicht betroffen. 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 wird gebeten.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Das Abwägungsergebnis wird zu gegebener Zeit mitgeteilt.

**einstimmig beschlossen                      Dafür: 8    Dagegen:0**

### **Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Süd, München**

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Verfahren.

Die mit Schreiben CR.R O4-S(E1) JSch; TOEB-MÜN-20-74491 vom 26.03.2020 mitgeteilten Hinweise und Bedingungen sind weiterhin gültig und zu beachten.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die Stellungnahme vom 26.03.2020 wurde bereits in der Sitzung vom 29.04.2020 wie folgt vom Ferienausschuss behandelt:

Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis. Aufgrund des Abstands des Plangebiets (im Minimum über 30 m) zu den Gleisanlagen sowie der abschirmenden Wirkung der bestehenden Bebauung zwischen Plangebiet und Bahnlinie bzw. zwischen neu geplanter Bebauung und Bahnlinie werden keine Konflikte erwartet.

**einstimmig beschlossen                      Dafür: 8    Dagegen:0**

### **Eisenbahn-Bundesamt, Nürnberg**

Ihr Schreiben ist am 06.05.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Bezüglich des nun vorgelegten Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 45 "Würzburger Straße" der Stadt Langenzenn (Stand 22.04.2020) verweise ich auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 03.04.2020, Az. 65133-651pU008-2020#185, zum damals vorgelegten Vorentwurf (Stand 06.03.2020). Diese Stellungnahme hat auch weiterhin Gültigkeit.

## **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die Stellungnahme vom 03.04.2020 wurde bereits in der Sitzung vom 29.04.2020 wie folgt vom Ferienausschuss behandelt:

Durch die Planung werden keine Vorhaben zugelassen, die näher an die Bahnlinie heranrücken als dies im Bestand der Fall ist. Aus diesem Grund und aufgrund der abschirmenden Wirkung der Bestandsbebauung südlich des Plangebiets werden diesbezüglich keine Konflikte erwartet. Die Deutsche Bahn wurde ebenfalls beteiligt und deren Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen:0**

## **Landratsamt Fürth**

### Abteilung 1 - SG 13 - Abfallwirtschaft:

Hinweis: Mit den eingereichten Planunterlagen besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Leerung der Abfallsammelbehälter kann nur an der Würzburger Straße erfolgen.

### Abteilung 4 - SG 42 - Untere Naturschutzbehörde:

Die biotopkartierten Flächen sollen in ihrer Eigenart erhalten bleiben und entwickelt werden und dürfen ergänzt und erweitert werden. Hier sollen ausschließlich gebietsheimische Pflanzen ergänzt werden (Orientierung auch an dem bereits kartierten Artenspektrum). Es gilt immer §39 BNatSchG.

### Abteilung 4 - Bauwesen SG 45 (Kreisbaumeister):

In der Begründung wird dargelegt, dass und warum in WA 5 das 3. VG als Dachgeschoss ausgebildet werden muss. Weder im Textteil, noch im zeichnerischen Teil ist diese Festsetzung aber enthalten.

Es wird empfohlen, die maximal zulässige Höhe des Kniestocks von der OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut anzugeben, da die Höhe bei der bisherigen Festsetzung durch die Ausbildung der Fußpfette beeinflusst werden kann. Da Kniestöcke bis 50 cm nur ausnahmsweise zulässig sind, wird gebeten, die Ausnahmebedingungen zu benennen.

## **Beschluss:**

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

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die Abfallbehälter sind von den Bewohnern am Abholtag an der Würzburger Straße bereitzustellen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen:0**

zu Abteilung 4 - SG 42 - Untere Naturschutzbehörde:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Eine diesbezügliche Festsetzung ist bereits Teil der Planung. Abgängige Gehölze sind artgleich oder gebietsheimisch und standortgerecht zu ersetzen. An dieser Festsetzung wird festgehalten.

**einstimmig beschlossen                      Dafür: 8    Dagegen:0**

zu Abteilung 4 - Bauwesen SG 45 (Kreisbaumeister):

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die Festsetzung zur Ausführung des dritten Vollgeschosses im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist in den örtlichen Bauvorschriften unter § 6 Abs. 1 enthalten.

Die Anregungen zur Festsetzung von Kniestöcken werden aufgegriffen.

Die Festsetzung wird in Bezug auf die Messung der Höhe eines Kniestocks angepasst und die Ausnahmebedingungen ergänzt.

Diese Anpassung erfordert eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

**einstimmig beschlossen                      Dafür: 8    Dagegen:0**

**Planungsverband Region Nürnberg**

Bereits mit Schreiben vom 24.03.2020 wurde aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen.

Diese bleibt inhaltlich aufrechterhalten. Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt.

Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

In der Stellungnahme vom 24.03.2020 wurden keine Bedenken geäußert.

**einstimmig beschlossen                      Dafür: 8    Dagegen:0**

**Staatliches Bauamt Nürnberg**

Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn die Auflagen unseres Schreibens vom 10.03.2020 (Az.: S1400-4322.2-2490) berücksichtigt werden.

Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die Stellungnahme vom 10.03.2020 wurde bereits in der Sitzung vom 29.04.2020 wie folgt vom Ferienausschuss behandelt:

Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis. Die fuß- und radwegemäßige Erschließung des Plangebiets ist über die bestehenden Straßen und Gehwege sowie über die als Verkehrsfläche festgesetzte Würzburger Straße sichergestellt.

Die maßgebliche Kreisstraße FÜ 11 ist am nächstgelegenen Punkt bei der Einmündung „An der Bleiche“ mehr als 50 m vom Geltungsbereich entfernt. Durch die Lage im Innerortsbereich, der Einmündungssituation und zusätzlich der Bahnquerung treten hier nur geringe Fahrzeuggeschwindigkeiten auf. Mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 1.163 Kfz/24 h sind somit keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Das Abwägungsergebnis wird zu gegebener Zeit mitgeteilt. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird nach Satzungsbeschluss auf der Homepage der Stadt Langenzenn zur Verfügung gestellt. Auf eine Übersendung wird verzichtet.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen:0**

### **Stadtwerke Langenzenn**

Die Stadtwerke Langenzenn sind Netzbetreiber für Strom und Wasser in diesem Bereich, in den entsprechenden Straßen liegen Niederspannungs-, Mittelspannungs- und Steuerkabel sowie Wasserleitungen der Stadtwerke.

Wir bitten - wie üblich - um rechtzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

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

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 Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.



Weitergabe der Informationen an die Bauherren.

Eine grundsätzlich neue Erschließung des Baugebietes ist aufgrund der schon vorhandenen Bebauung und Erschließungsstraßen aber nicht vorgesehen.

**einstimmig beschlossen**                      **Dafür: 8 Dagegen:0**

### **Wasserwirtschaftsamt Nürnberg**

Mit unserem Schreiben vom 06.04.2020 haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan abgegeben.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die Stellungnahme vom 06.04.2020 wurde bereits in der Sitzung vom 29.04.2020 wie folgt vom Ferienausschuss behandelt:

#### **zu Allgemein:**

Der Ferienschuss nimmt Kenntnis und lässt über die Verwaltung die Information an die Bauherren weitergeben.

Aufgrund der Geländemorphologie und der Entfernung zur Vorflut ist aber aktuell nicht von hoch anstehendem Grundwasser auszugehen. Stau- und Schichtwasser kann aufgrund der in Langenzenn vorherrschenden bindigen Böden nicht ausgeschlossen werden.

**einstimmig beschlossen**                      **Dafür: 8 Dagegen:0**

#### **zu Bodenschutz:**

Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis.

Ein entsprechender Hinweis ist bereits auf dem Planblatt vorhanden.

**einstimmig beschlossen**                      **Dafür: 8 Dagegen:0**

#### **zu Gewässer:**

Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis und lässt über die Verwaltung die Information an die Bauherren weitergeben.

**einstimmig beschlossen**                      **Dafür: 8 Dagegen:0**

#### **zu Abwasserentsorgung:**

Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis. Die Planung zur Sanierung wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt, die Auflagen der wasserrechtlichen Genehmigung des Landratsamtes Fürth vom 10.03.2020 werden eingehalten.

Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung eines Gebiets im planungsrechtlichen Innenbereich, wo bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Von einer Versiegelung, die über das bestehende Baurecht hinausgeht, ist aufgrund der Festsetzung der GRZ von 0,4 nicht auszugehen. Die Begrünung von Flachdächern sowie die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen ist bereits Teil der Planung.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen:0

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

## **2.6. Bebauungsplan Nr. 45 "Würzburger Straße"; hier: erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Langenzenn und südwestlich der Würzburger Straße. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,3 ha.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Eigenart des Wohnquartiers und die Regelung der Erschließung mit verkehrssicheren Zufahrten zu den Grundstücken sowie eine Rücksichtnahme auf die besondere landschaftliche Situation der Ortseinfahrt an der Würzburger Straße. Der Bereich soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn hat in seiner Sitzung am 18.01.2017 die Wiederaufnahme des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 45 „Würzburger Straße“ mit geändertem Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.01.2017 bekannt gemacht. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde die Veränderungssperre Nr. 14 mit Gültigkeit bis 06.07.2020 erlassen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf fand vom 25.05.2020 bis einschließlich 03.07.2020 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf fand vom 05.05.2020 bis 24.06.2020 statt. Für die eingegangenen Stellungnahmen wurden Abwägungsvorschläge erarbeitet. Sie führten zur Änderung der Festsetzungen der Fahrrechte F1, F2 und F3 sowie einer Anpassung der örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Kniestöcke. Hierdurch ist eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange kann verkürzt und auf die betroffenen Behörden begrenzt stattfinden. Es kann außerdem bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden können.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45 „Würzburger Straße“ entsprechend der Vorschläge des Büros Grosser-Seeger & Partner vom 10.07.2020.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45 „Würzburger Straße“ in der Fassung vom 10.07.2020 einschließlich der noch zu ändernden Punkte:

- Begründung Punkt 11. Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser  
Der Absatz 2 Satz 5 ist wie folgt zu ändern:  
Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über neu zu errichtende Kanäle auf den Privatgrundstücken, die jeweils an den Mischwasserkanal im Meisenweg bzw. in der Adlerstraße über das jeweilige Vorderliegergrundstück anschließen. Gegebenenfalls sind zur Überbrückung von Höhenunterschieden Hebeanlagen vorzusehen.
- Textliche Festsetzungen:

§ 6 Abs. 3: Die Dacheindeckung kann zusätzlich mit hell oder dunkelgrauen Ziegeln oder Dachsteinen erfolgen

§ 6 Abs. 4: Kniestöcke können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,0 Meter (vorher 50 cm) zugelassen werden.

und beschließt die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB. Stellungnahmen sollen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verwaltung soll weiter die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Öffentlichen Auslegung erlassen, die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchführen und dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss die Stellungnahmen zur weiteren Beschlussfassung zuleiten.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **2.7. Bebauungsplan Nr. 45 "Würzburger Straße"; Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 14 "Würzburger Straße"**

### **Sachverhalt:**

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten von Langenzenn und südwestlich der Würzburger Straße. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,3 ha.

Ziel der Veränderungssperre ist die Sicherung der Bauleitplanung des Bebauungsplans Nr. 45 „Würzburger Straße“.

Anlass für die Aufstellung der Satzung war die Zurückstellung eines Baugesuchs im Januar 2017. Im Juni 2018 wurde die Veränderungssperre beschlossen und am 06.07.2018 bekannt gemacht. Die Veränderungssperre wurde bereits einmal verlängert und behielt ihre Gültigkeit aufgrund des anzurechnenden Zeitraums der Zurückstellung des Baugesuchs bis 14.07.2020.

Aufgrund der notwendigen erneuten Beteiligung des geänderten Entwurfs des BP Nr. 45 „Würzburger Straße“ ist eine Verlängerung der Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung bis zum Satzungsbeschluss erforderlich.

Die erneute Beteiligung des geänderten Entwurfs ist hierbei als besonderer Umstand anzusehen, was eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 2 BauGB rechtfertigt.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn beschließt die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 14 aufgrund von besonderen Umständen gem. § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **2.8. Bebauungsplan Nr. 13 "Laubendorfer Weg" (2. Änderung); hier: Aufstellungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Es bestehen Bestrebungen, das im Süden des Plangebiets befindliche, bisher unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 1304 mit Wohngebäuden zu bebauen. Hierfür liegt ein Konzept für die Bebauung des gesamten Grundstücks vor. Das Konzept sieht eine Bebauung mit Doppelhäusern und einem Einzelhaus vor, die jeweils mit zwei Vollgeschossen und mit Flachdächern ausgeführt werden sollen.

Die gegenwärtig rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Laubendorfer Weg“ setzt als Dachform ausschließlich Satteldächer fest und die Geschossigkeit ist mit einem Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss (II = I + DG) festgesetzt.

Um die angestrebte Bebauung zu ermöglichen, wird die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Dabei sollen im Änderungsbereich (Grundstück Fl.-Nr. 1304) die Festsetzung der Dachformen ergänzt, die Festsetzung der Geschossigkeit konkretisiert und die festgesetzte westliche Baugrenze vergrößert werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird als angemessen eingeschätzt, da sie gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Nachverdichtung dient und der Umgriff des Plangebiets ca. 9.200 m<sup>2</sup> beträgt und somit eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festsetzt, die deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Der Stadtbaumeister weist nochmals ausdrücklich darauf hin, dass eine Anhäufung von Gebäuden mit Flachdächern am südlichen Rand des Siedlungsbereiches als städtebaulich bedenklich anzusehen ist. Die traditionell überwiegend von rot/rotbraunen, geneigten Dachflächen geprägte Dachlandschaft wird durch die angestrebte Flachdachbebauung mit aufgeständerter Photovoltaik erheblich beeinträchtigt. Durch die Randlage unmittelbar am Auenbereich der Zenn hat der Standort eine große Fernwirkung und damit auch eine störende Wirkung auf das Stadtbild.

### **Beschluss:**

Zur Ermöglichung der angestrebten Bebauung ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Laubendorfer Weg“ erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1304, 1325, 1325/1, 1325/2, 1325/3, 1325/4 und 1327/4, jeweils Gemarkung Langenzenn. Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1304, das sich südlich des Laubendorfer Wegs befindet.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 13 „Laubendorfer Weg“ in Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) zu ändern (2. Änderung).

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beauftragt die Verwaltung mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses einschließlich Lageplan.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

<b>2.9. Bebauungsplan Nr. 13 "Laubendorfer Weg" (2. Änderung); hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
--

**Sachverhalt:**

Zur Ermöglichung der angestrebten Bebauung im Süden des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 13 „Laubendorfer Weg“ wird dessen Änderung erforderlich. Der Entwurf der 2. Änderung sieht im Änderungsbereich eine Ergänzung der Festsetzung der Dachformen, eine Konkretisierung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie eine Erweiterung der westlichen Baugrenze vor. In der gegenwärtig rechtsverbindlichen 1. Änderung sind als zulässige Dachform ausschließlich Satteldächer festgesetzt und Geschossigkeit ist mit einem Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss (II = I + DG) festgesetzt.

Im vorliegenden Entwurf der 2. Änderung werden im Änderungsbereich zusätzlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad festgesetzt, die Zahl der Vollgeschosse wird dahingehend konkretisiert, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach zwei Vollgeschosse zulässig sind und die westliche Baugrenze wird erweitert.

**Beschluss:**

**Billigung des Planentwurfs:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Laubendorfer Weg“ in der Fassung vom 14.07.2020.

**Beschluss über die förmliche Beteiligung und die Unterrichtungsmöglichkeit:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Laubendorfer Weg“ in der Fassung vom 14.07.2020 durchzuführen.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro TB|MARKERT mit der Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses einschließlich der Angabe wo sich die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele

und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen kann sowie mit der Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **2.10. Information zur Aufstellung von Grundsatzbeschlüssen in der Bauleitplanung**

### **Sachverhalt:**

Der Stadtbaumeister stellt dem Ausschuss den ersten Vorentwurf des gegenüberstellenden Vergleichs von städtebaulichen und gestalterischen Festsetzungen bei der Bauleitplanung zur Schaffung von regionaler Identität in Wohnbaugebieten vor.

### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

## **3. Sachstandsberichte laufender städtischer Projekte**

### **3.1. Eichenprozessionsspinner; hier: Sachstandsbericht**

#### **Sachverhalt:**

Um einer massiven Ausbreitung des Eichenprozessionsspinners vorzubeugen, wurden auch in diesem Jahr die Bäume und Baumgruppen, die in den letzten Jahren betroffen waren, wieder mit einem Biozid behandelt.

Bei dem verwendeten mikrobiologischen Biozid Foray® ES handelt es sich um ein Mittel, welches zum Zwecke des Gesundheitsschutzes zur Bekämpfung schädlicher Raupen auf Flächen für die Allgemeinheit, Waldrändern und Alleen eingesetzt werden darf.

Der Wirkstoff basiert auf einem Protein, welches von dem Bakterium produziert wird. Durch seine selektive Wirkung ist es, laut Hersteller, besonders nützlichsschonend und nicht bienengefährlich. Die Ausbringung ist nur im frühen Entwicklungsstadium der Raupen wirksam. Es wird allerdings von allen Raupenarten, die sich im Wirkungsbereich befinden, aufgenommen. Daher sollte nur bei einem massiven Befall eine flächendeckende Ausbringung erfolgen. Aus diesem Grund verzichtet die Stadt Langenzenn darauf präventiv und ohne vorherig festgestellten Bedarf das Biozid einzusetzen.

Erstvorkommen werden mechanisch entfernt und dies auch nur dort, wo eine erhöhte Gesundheitsgefährdung zu erwarten ist, z. B. bei Erholungseinrichtungen oder bei angrenzender Wohnbebauung. Bei befallenen Bäumen im Außenbereich werden lediglich Warnhinweise aufgestellt.

An zirka zehn Standorten wird demnächst eine mechanische Entfernung von Nestern des Eichenprozessionsspinners erfolgen.

#### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

### **3.2. Stadtradeln 2020; hier: Sachstandsbericht**

#### **Sachverhalt:**

Die Stadt Langenzenn beteiligt sich auch in diesem Jahr an der deutschlandweiten Aktion Stadtradeln, das vom Klimabündnis initiiert wurde, um das Fahrrad als umweltfreundliches Fortbewegungsmittel in den Fokus zu rücken.

Im diesjährigen dreiwöchigen Aktionszeitraum ab dem 19.07.2020 sollen die Teilnehmer beruflich und privat so viele Kilometer wie möglich CO<sup>2</sup>-frei mit dem Rad zurücklegen und diese online unter [www.stadtradeln.de](http://www.stadtradeln.de) eintragen.

Wie im letzten Jahr können Radler im offenen Team der Stadt Langenzenn teilnehmen oder eigene Teams gründen. Die Teams mit den meisten Kilometern bzw. den meisten Kilometern pro Teammitglied oder das Team mit den meisten Mitgliedern wird prämiert. Unter allen Teilnehmern sollen außerdem wieder drei Preise verlost werden. Die Prämierung erfolgt durch die Stadt Langenzenn. Auch vom Landkreis wird eine Prämierung der Teams erfolgen.

Schulklassen haben die Möglichkeit bei einem extra Schulwettbewerb teilzunehmen.

#### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

### **3.3. Städtische Regenrückhaltebecken; hier: Sachstandsbericht 2020**

#### **Sachverhalt:**

Im Jahr 2013 erhielt der Bauhof den Auftrag, die insgesamt 41 Regenrückhaltebecken (RRB) auf ihren Zustand zu überprüfen und wenn nötig, zu optimieren.

Seit 2013 werden die RRB optimiert. Hierbei werden überwiegend in den Wintermonaten zwei bis vier Monate die RRB von Bäumen und Büschen befreit (unter Beachtung der Vorschriften), so dass ein einwandfreier Zu- und Ablauf gewährleistet ist. Zusätzlich werden alle RRB im Frühjahr, im Herbst und je nach Bedarf, z. B. nach einem Unwetter, auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Der Arbeitsaufwand hierfür beträgt pro Prüfung ca. zwei Wochen. In den Sommermonaten ist der Bauhof zusätzlich vier bis fünf Wochen mit Mäharbeiten beschäftigt.

#### **Biber Problem:**

Seit Ende April 2019 gibt es Probleme mit einem Biber beim RRB in Kirchfembach. Der Biber verbaute täglich den Mönch mit Ästen, so dass sich das Wasser um ca. 50 bis 80 cm aufstaute. Täglich wurden die verbauten Äste am Mönch durch den Grüntrupp - nach Absprache mit dem Naturamt - entfernt.

Um den hohen Arbeitsaufwand zu reduzieren, konnte das Naturamt zur Lösung des Problems einen Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbaren.

Die Untere Naturschutzbehörde empfahl ein Quadrat aus Bauzaunfeldern vor dem Mönch aufzubauen, damit der Biber keine Äste mehr direkt in den Mönch einschieben kann. Diese vier Bauzaunfelder wurden im April 2020 zusammengebaut und nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde aufgestellt. Seit dieser Aktion hat sich die Kontrolle und die Reinigung von fünf Tagen pro Woche auf einen Tag pro Woche reduziert.

Die Reinigung des Mönches stellt nach wie vor für die Bauhofmitarbeiter eine Rutschgefahr dar, so dass man ins Wasser stürzen und sich somit ernsthafte Verletzungen zufügen könnte.

Eine Übersicht der Regenrückhaltebecken wurde in das Ratsinformationssystem eingestellt.

### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

<b>3.4. Sachstandsbericht zum Winterdienst Ausblick 2020/2021; hier: Personal, Fahrzeuge und Salzverbrauch</b>
--

### **Sachverhalt:**

Nach der Umstellung des Winterdienstes 2017/2018 und der anschließenden Auswertung, ist die Planung für die Durchführung des Winterdienstes 2020/2021 abgeschlossen.

### **Prüfung der Streubezirke:**

Auf Grundlage verschiedener Hinweise und Anregungen wurden die Streckenführungen geprüft und stellenweise angepasst. Die Streckenabschnitte bleiben im Großen und Ganzen wie im letzten Winter eingeteilt.

1. Coburger Straße: Neuaufnahme, wird in Kategorie 3 eingestuft.
2. Kulmbacher Straße: Neuaufnahme, wird in Kategorie 3 eingestuft.
3. Bayreuther Straße: Neuaufnahme, wird in Kategorie 3 aufgestuft.
4. Rothenburger Straße: Neuaufnahme, wird in Kategorie 3 eingestuft.
5. Nürnberger Straße, Kreisverkehr - neue Gehwege und Fußgänger-Übergänge: Neuaufnahme, wird in Kategorie 1 eingestuft (die Nürnberger Straße im Kreisverkehr übernimmt der Landkreis).
6. Die Straße zwischen Bahnübergang und Kreisverkehr (Wasenmühlweg) entfällt (übernimmt der Landkreis).
7. Raindorfer Weg, Neuaufnahme, die Kategorie ist noch unklar.

Der Bauhof regt in diesen Zusammenhang an, dass bei der Planung neuer Geh- oder Fußwege der Bauhof mit einbezogen werden sollte, um fachliche Hinweise z. B. auf den Winterdiensteinsatz geben zu können.

Ein Lageplan der Straßen wurde in das Ratsinformationssystem eingestellt.

### **Personaleinsatz:**

Derzeit sind 22 Bauhofmitarbeiter in zwei Gruppen im Winterdienst beschäftigt. Die Gruppen wechseln wöchentlich die Einsatzbereitschaft.

Jede Gruppe besteht aus einem Einsatzleiter und zehn Arbeitskräften. Sechs Personen fahren ein Räum-/Streiffahrzeug, die vier weiteren Arbeitskräfte bilden zwei Gruppen (den Handstredienst) mit zwei Transportern.



### Fahrzeugeinsatz:

Der städtische Bauhof betreibt den Winterdiensteinsatz mit insgesamt neun Fahrzeugen.

- 1 SUV (Einsatzleiter = Fahrzeug des Bauhofleiters)
- 2 Lastwagen
- 1 Unimog
- 2 Geräteträgerfahrzeuge
- 1 Kompakttraktor
- 2 Transporter

### Streusalzverbrauch:

Im letzten Winter 2019/2020 wurden ca. 200 Tonnen Streusalz verbraucht. Im Jahr zuvor 2018/2019 waren es 275 Tonnen. Im Winter 2017/2018 waren es ca. 300 Tonnen. Im Jahr 2016/2017 waren es ca. 400 Tonnen.

Die verbrauchte Salzmenge wurde wieder neu aufgefüllt.

### Probleme bei der Salzeinlagerung:

Bei der Befüllung der Salzhalle besteht derzeit die Schwierigkeit, dass eine tragende Betonsäule in der Mitte der Salzhalle steht und das Dach für einen Sattelzug zu niedrig zum Kippen ist. Das bedeutet, dass das Salz direkt vor der Salzhalle abgekippt werden muss. Nach dem Abkippen wird das Salz mit dem Radlader aufgenommen und über den Salzhauften in die Salzhalle gefahren.

Hierbei besteht immer die Gefahr, dass der Radlader beim Befüllen der Salzhalle umkippen kann. Zudem entsteht ein zusätzlicher Arbeitsaufwand ca. von ein bis zwei Stunden pro Sattelzug. Bei einer neuen Salzhalle könnte der Sattelzug direkt in die Salzhalle hineinfahren und das Salz dort abkippen.

Für die Zukunft wäre es sinnvoll, im Bauhof eine neue hohe Salzhalle aus Holz zu errichten, die ein gefahrloses Be- und Entladen ermöglicht.

Stadtrat Sieber bittet um Überprüfung der eingeteilten Kategorie für die Straße „Alizberg“. Hier soll es Probleme beim Abholen von Schulkindern gegeben haben.

### Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die Verwaltung wird mit der Überprüfung der Kategorie für die Straße „Alizberg“ beauftragt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

<b>3.5. Bericht Eigenüberwachung; hier: Sachstandsbericht 2020</b>
--

### Sachverhalt:

Die Verwaltung stellt dem Ausschuss anhand einer ausführlichen Präsentation die Eigenüberwachung der privaten Entwässerungsanlagen und den aktuellen Sachstandsbericht vor.

Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem eingestellt.

**Beschluss:**

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

**3.6. Teilsanierung Grundschule Langenzenn;  
hier: Sachstandsbericht**

**Sachverhalt:**

Die Verwaltung stellt dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss den aktuellen Sachstand zur Baumaßnahme aus Sichtweise der Projektsteuerung vor.

Der Bericht wurde ins Ratsinformationssystem eingestellt.

**Beschluss:**

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

**4. Verkehrsangelegenheiten**

**4.1. Sanktustorstraße, Parkbeschränkung Parkplatz am Zenngrund**

**Sachverhalt:**

In der Sanktustorstraße am Parkplatz im Zenngrund wurde eine probeweise Parkbeschränkung angebracht, da dort zum Teil Wohnmobile und LKW über einen längeren Zeitraum die Parkplätze blockierten. Der Parkplatz am Zenngrund ist aktuell zu Stoßzeiten mit PKW voll ausgelastet und dient auch dazu den Parkdruck in der Altstadt zu verringern.

Folgende Verkehrszeichen wurden aufgestellt:



Die Testphase ist gut verlaufen, es wurden nun weniger bis keine Wohnmobile und LKW mehr abgestellt. Durch die neue Beschilderung hat nun auch die kommunale Verkehrsüberwachung die Möglichkeit, verkehrswidrig abgestellte Fahrzeuge zu verwarren.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- um Verkehrsausschuss beschließt, die o. g. Verkehrszeichen (Parken - Zeichen 314 StVO und Personenkraftwagen - Zeichen 1010-58 StVO) in eine dauerhafte Beschilderung umzuwandeln.

**5. Verlängerung der Satzung der Stadt Langenzenn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Langenzenn“.**

**Sachverhalt:**

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Langenzenn“ ist am 10.12.2002 in Kraft getreten und wurde seitdem nicht geändert.

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB geht der Gesetzgeber grundsätzlich von einer Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme von 15 Jahren aus, wobei Abweichungen möglich sind. Diese Vorschrift wurde mit Änderung des BauGB im Jahr 2007 eingeführt. Für die vorliegende Sanierungssatzung „Altstadt Langenzenn“, die in 2002 in Kraft getreten ist, ist daher die Überleitungsvorschrift des § 235 Abs. 4 BauGB maßgeblich. Hiernach sind Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht wurden, spätestens zum 31.12.2021 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.

Für das Sanierungsgebiet „Altstadt Langenzenn“ liegt eine städtebauliche Rahmenplanung vor, in dem Sanierungsziele formuliert und Einzelmaßnahmen aufgeführt sind, um Mängel und Missstände im Sanierungsgebiet abzustellen.

Das Sanierungsgebiet „Altstadt Langenzenn“ wurde in erster Linie vor dem Hintergrund baulicher und verkehrlicher Mängel förmlich festgelegt. Durch eine Vielzahl von Ordnungsmaßnahmen wurde eine wesentliche Verbesserung bezüglich des fließenden und ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum des Sanierungsgebietes erreicht.

Bauliche und funktionale Mängel in der Gebäudesubstanz finden sich jedoch, trotz erheblicher Anstrengungen, noch vollflächig im Sanierungsgebiet, was sich in einer hohen Zahl an Gebäudeleerständen und untergenutzter Bausubstanz entlang des Straßenraumes sichtbar äußert. Weiter besteht in mehreren Innenbereichen der einzelnen Altstadtquartiere noch erheblicher Maßnahmenbedarf in Bezug einer Neuordnung der Gebäudesubstanz unter Vermeidung / Minimierung von Nutzungskonflikten. Hierzu werden weitere Maßnahmen zur Aufwertung des Innenraums durch Begrünung, Funktionsgliederung / Nutzungsentzerrung sowie zur Ordnung des ruhenden Verkehrs bis zur internen Erschließung einzelner Quartiere notwendig sein.

Neben der Entwicklung von familiengerechtem Wohnraum zur Entwicklung und zum Erhalt der Wohnfunktion für breite Schichten der Bevölkerung sind hier weitere Maßnahmen zum Aufbau einer Infrastruktur zur Nahversorgung der Altstadt sowie einer Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur notwendig, um der Zielsetzung einer lebendigen und in allen Belangen funktionierenden Altstadt zu entsprechen.

Durch die Sanierungstätigkeit haben sich somit die Gewichtungen der Sanierungsziele teilweise verschoben, die Sanierungsziele an sich, die zur Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Langenzenn“ geführt haben, besitzen aber weiterhin Gültigkeit.

Im Ergebnis ist bereits jetzt festzuhalten, dass im Sanierungsgebiet weiterhin Mängel und Missstände vorhanden sind, deren Beseitigung bis zum 31.12.2021 nicht möglich ist. Hierbei handelt es sich vor allem neben der Behebung von Mängeln und Missständen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, deren grundhafter Ausbau noch aussteht (Ordnungsmaßnahmen) und der Behebung von Mängeln und Missständen an der Bausubstanz (Bau-

maßnahmen überwiegend an Privatgebäuden) und Maßnahmen zur flächenhaften Neuordnung einzelner Stadtquartiere.

Eine Behebung von Mängeln und Missständen soll hier durch Direktförderungen im Rahmen von Förderprogrammen, vor allem aber durch die Nutzung steuerlicher Abschreibungen nach § 7 h EStG ermöglicht werden. Hierzu werden alle Eigentümer im Sanierungsgebiet nochmals umfassend informiert. Dabei ist die Stadt in hohem Maße auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer angewiesen. Hinsichtlich des Gebäudezustandes ist ergänzend zu berücksichtigen, dass Gebäude mit Sanierungsbedarf räumlich über das gesamte Sanierungsgebiet verteilt sind. Eine Entlassung von Teilbereichen aus dem Sanierungsgebiet ist somit zum gegenwärtigen Zeitpunkt offensichtlich nicht zielführend, so dass zweckmäßigerweise die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung zu verlängern ist.

Zur Neuordnung einzelner Altstadtquartiere werden vorbereitend weiterhin Quartiersstudien notwendig sein, um bereits im Vorfeld die unterschiedlichen Möglichkeiten einer Neuordnung zu prüfen. In diesem Rahmen könnten im Einzelfall auch über Wettbewerbe realisierbare und städtebaulich-gestalterische wie funktional-verträgliche Ergebnisse zur Umsetzung erzielt werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Anwendung der durch den Gesetzgeber im Jahr 2007 eingeführten zeitliche Befristung von 15 Jahren zur Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Sanierungsmaßnahme „Altstadt Langenzenn“, trotz kontinuierlicher und umfangreicher Sanierungsmaßnahmen, nicht ausreichend war, um den 2002 dargelegten und heute immer noch gültigen Sanierungszielen zu entsprechen. Dies ist u.a. auf die Größe des Sanierungsgebietes, dem reichhaltigen Denkmalbestand, die Vielzahl von Mängeln und Missständen sowie den damit bedingten Sanierungsaufwand zurückzuführen.

Es wird eingeschätzt, dass für die Umsetzung gekennzeichnete Maßnahmen noch ein Zeitraum von zehn Jahren benötigt wird.

Hieraus ergibt sich das Erfordernis zur Verlängerung des Durchführungszeitraumes bis zum 31.12.2031 gemäß § 235 Abs. 4 BauGB.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB die Laufzeit der rechtskräftigen Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Langenzenn“ über den gesetzlich befristeten Zeitraum gemäß § 235 Abs. 4 BauGB, datiert mit dem 31.12.2021, bis spätestens zum 31.12.2031 zu verlängern.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **6. Mitteilungen**

### **6.1. Bundesstraße 8: Deckensanierung zwischen Langenzenn und Erlachs- kriechen in Fahrtrichtung Neustadt a.d. Aisch**

#### **Sachverhalt:**

Die Verwaltung teilt mit, dass laut Presseinfo des Staatlichen Bauamtes Nürnberg in der Zeit vom 15.07.2020 bis 16.07.2020 die Deckschicht der Fahrbahn der B8 auf einer Länge von ca. 800 Metern nördlich der Talbrücke bei Langenzenn in Fahrtrichtung Neustadt a.d. Aisch saniert wird. Der Verkehr auf der B8 wird mit Lichtzeichenanlage auf einem Fahrstreifen an der Baustelle vorbeigeführt.

## **Beschluss:**

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

## **7. Sonstiges**

### **7.1. Bauplanungsrecht für kommunale Entscheider/Neueinsteiger; hier: Angebot eines Crashkurses**

#### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Angebot eines Crashkurses zum Bauplanungsrecht für kommunale Entscheider/Neueinsteiger vom Büro TB Markert, Nürnberg vor.

Das Kursangebot wurde ins Ratsinformationssystem eingestellt.

Die Verwaltung bittet um Mitteilung, ob hierzu Interesse besteht, so dass eine entsprechende Anmeldung erfolgen kann. Gegebenenfalls wäre auch bei Bedarf die Abfrage einer Nachbarkommune zu einem gemeinsamen Kursabend denkbar.

#### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird mit der Abfrage in Form einer Rundmail an alle Stadträte/innen beauftragt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **7.2. Baugesuche im Ratsinformationssystem**

#### **Sachverhalt:**

Stadtrat Sieber möchte wissen, warum die Baugesuche aus der laufenden Verwaltung nicht ins Ratsinformationssystem eingestellt wurden.

Erster Bürgermeister Habel teilt mit, dass hierzu ein Schreiben vom Landratsamt Fürth eingegangen ist, dass der Umgang mit „sensiblen“ Daten (hierzu zählen ggf. auch die Baugesuche) künftig besser geschützt werden muss.

Es wird derzeit geprüft, inwieweit dies Auswirkung auf die Einstellung von Baugesuchen hat.

### **7.3. Gehsteigabsenkung Raindorfer Weg/Fabrikstraße**

#### **Sachverhalt:**

Stadtrat Sieber fragt nach, wann der Gehsteig im Bereich des neuen Gehweges Ecke Raindorfer Weg/Fabrikstraße gemäß dem Antrag der SPD-Stadtratsfraktion weiter abgesenkt wird.

Der Stadtbaumeister teilt mit, dass dies laut Aussage des Tiefbauamtes in Kürze erfolgt.

#### **7.4. Fahrbahnschwellen Klaushofer Weg**

##### **Sachverhalt:**

Stadtrat Schwämmlein moniert, dass die Fahrbahnschwellen im Bereich des Schulgeländes am Klaushofer Weg zurückgebaut wurden.

Der Stadtbaumeister teilt mit, dass es sich hierbei um Unterhaltsmaßnahmen handelt. Die Fahrbahnschwellen seien gebrochen und ein Neuaufbau mit farblicher Ausgestaltung sei nicht möglich gewesen. Die Schwellen wurden teilweise von Schülern als Überweg genutzt.

Um eine nachhaltige Verbesserung herbeizuführen ist in Kürze die Neuplanung des Klaushofer Weges vorgesehen. Ebenso soll ein Schulwegekonzept erstellt werden.

#### **7.5. Flurkartenauskunft für Stadträte/-innen**

##### **Sachverhalt:**

Stadtrat O. Vogel bittet um Überprüfung, ob es eine Möglichkeit der Flurkartenauskunft mit Suchfunktion der Flurnummer gibt, die den Stadträten/-innen zur Verfügung gestellt werden kann.

##### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Prüfung.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

#### **7.6. Geländer Treppenanlage Katholische Kirche**

##### **Sachverhalt:**

Stadtrat Schramm teilt mit, dass sich Teilbereiche des Geländers an der Treppenanlage zur Katholischen Kirche in einem maroden Zustand befinden.

##### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss bittet die Verwaltung um Überprüfung.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

#### **11. Vergabe von Bauleistungen (VOB); hier: Vergabebeschlüsse**

##### **11.1. Stadt Langenzenn; Verlegung Kreisstraße FÜ17 und Neubau Kreisverkehr Raindorfer Weg/Nürnberger Straße; hier: Großbeschilderung - Vergabebeschluss**

##### **Sachverhalt:**

Die Vorberatung erfolgte unter Tagesordnungspunkt 8.1. in nichtöffentlicher Sitzung.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die Vergabe der Großbeschilderung an das Bauvorhaben Verlegung Kreisstraße FÜ17 und Neubau Kreisverkehr Raindorfer Weg/Nürnberger Straße an das Staatliche Bauamt Nürnberg auf Grundlage des Angebotes vom 03.07.2020 in Höhe von brutto 32.013,91 €.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

**11.2. Bauwerksanierung/-instandsetzung 2020;  
hier: Brückenbauwerk 17 Wittinghof und Brückenbauwerk 05 Altbuch-  
bachbrücke Laubendorf - Vergabe der Sanierungsarbeiten - Beschluss-  
fassung**

**Sachverhalt:**

Die Vorberatung erfolgte unter Tagesordnungspunkt 8.2 in nichtöffentlicher Sitzung.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die Vergabe der Brückensanierung/-instandsetzung 2020 BBW 17 und BBW 05 an die Firma Antritt-Bau GmbH + Co. aus Arberg, auf Grundlage des Angebotes vom 26.06.2020 in Höhe von 219.642,17 € brutto.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**