



## Auszug aus der Niederschrift über die 19. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 22.02.2022  
Beginn: 16:00 Uhr  
Ende: 19:20 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungssaal des Alten Rathauses in Langenzenn,  
Prinzregentenplatz 1

### Öffentlicher Teil

#### 2. Bauleitplanung

##### 2.1. Ermittlung von Wohnbaubedarf und Wohnbaulandpotentiale; hier: Sachstandsbericht durch das Büro Salm & Stegen

###### Sachverhalt:

Herr Salm von Büro Salm&Stegen stellt anhand einer Präsentation die Ermittlung von Wohnbaubedarf und Wohnbaupotentiale vor und beantwortet im Anschluss die Fragen der Ausschussmitglieder.

Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage 1 beigelegt.

###### Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

##### 2.2. Antrag zur Schaffung einer Agri-Photovoltaik-Freiland-Anlage im Ortsteil Laubendorf; hier: Projektvorstellung

###### Sachverhalt:

Entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates wird die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet zur Förderung Erneuerbarer Energien unterstützt

„**Agri-PV-Anlagen** sollten generell zugelassen werden, sofern die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen zu nicht mehr als 20 % beeinträchtigt ist.“

Dementsprechend fallen Agri-PV-Anlagen nicht unter die Einschränkungen der Flächenbegrenzung sowie Bodenbonität, sofern die Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Ertrages kleiner als 20 % liegt.

Den Vorgaben der Stadt Langenzenn folgend, hat auch die Bundesregierung inzwischen verkündet, dass Agri-PV-Anlagen zukünftig privilegiert sein sollen und sogar die normalen Bewirtschaftungszuschüsse gewährt werden, sofern die Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Ertrages kleiner 15 % liegt.

Die Firma Naturenergie Zeilinger UG stellt dem Ausschuss in Form einer Videokonferenz das beabsichtigte Projekt (Agri-PV) vor und beantwortet im Anschluss die Fragen der Ausschussmitglieder.

Entsprechend dem Wunsch der Naturenergie Zeilinger könnte nun ein Bebauungsplanverfahren gestartet werden, das diese Nutzung ermöglicht. Alternativ könnte auf die Gesetzesänderung gewartet werden, die solche Anlagen privilegiert, so dass das Bebauungsplanverfahren entfallen könnte.

### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

|  |
|--|
| <b>2.3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Tierfriedhof";<br/>hier: Aufstellungsbeschluss</b> |
|--|

### **Sachverhalt:**

Ein Bestattungsunternehmen strebt an, einen Tierfriedhof in Langenzenn zu etablieren. Angrenzend zum bestehenden Waldfriedhof auf dem südlichen Teil der Fl. Nr. 2012 (Gem. Langenzenn) besteht die Möglichkeit, die erforderlichen Flächen auszuweisen.

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 19.10.2021 wurde die Anfrage zur Bauleitplanung behandelt und beschlossen, das Grundstück bauleitplanerisch durch die Verwaltung vorbereiten zu lassen.

Die angestrebte Fläche liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Sonstige (nicht privilegierte) Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB daher nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei der Umsetzung und insbesondere die Berücksichtigung der Eigenart der Landschaft im Umfeld (§ 35 Abs. 3 Nr. 5), wird für die Errichtung eines Tierfriedhofes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Bebauungsplan ist eine private Grünfläche als Nutzung, nebst erforderlicher Erschließung und Nebenanlagen, vorzusehen.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche die Nutzung „Friedhof“ dar, die geplante Nutzung ist somit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelbar.

Zur Ermöglichung eines Tierfriedhofes im Umfeld des bestehenden Waldfriedhofes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den südlichen Grundstücksteil des Flst.-Nrn. 2012 Gemarkung Langenzenn mit einer Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup>.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Tierfriedhof“.

Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren, eine Umweltprüfung ist durchzuführen und ein Umweltbericht den Planunterlagen beizufügen.

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

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt weiterhin für den Bebauungsplan Nr. 79 „Tierfriedhof“ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Verwaltung und das Planungsbüro TB|MARKERT, Nürnberg werden mit der Durchführung dieser Verfahrensschritte beauftragt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 6 Dagegen: 0**

(Stadträte O. Vogel und Erhart sind während der Beratung und Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.)

|  |
|--|
| <p><b>2.4. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76<br/>"Sudetenstraße";<br/>hier: Sachstandsbericht</b></p> |
|--|

**Sachverhalt:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn hat in seiner Sitzung am 27.04.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 „Sudetenstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Plangebiet liegt südwestlich der Altstadt von Langenzenn zwischen Sudetenstraße, Reichenberger Straße und der Kath. Kirche St. Marien. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1 ha. Der Vorhabenträger plant die Errichtung von mehreren Baukörpern mit unterschiedlichen Nutzungen. Im Einzelnen sind dies Betreutes Wohnen, Tagespflege, Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz sowie Miet- bzw. Eigentumswohnungen. Hiermit kann das bestehende Angebot an solchen Betreuungseinrichtungen im Stadtgebiet ergänzt und erweitert werden.

Nach Erarbeitung des Vorentwurfs der Planung erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen zur baulichen Dichte, zu den freizuhaltenden Sichtfeldern an den Einmündungen, zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, zur Nutzungsmischung, zu einzelnen Festsetzungen, zur Durchgrünung und zum Versiegelungsmaß gegeben.

Seitens des Kreisbaumeisters wurde festgestellt, dass die Planung aus städtebaulicher Sicht und hinsichtlich der Gebäudekubaturen größtenteils dem gemeinsam erarbeiteten Ergebnis entspricht. Es wird jedoch hinterfragt, reine Wohngebäude vorzusehen und hierfür die städtebauliche Rechtfertigung in der vorgesehenen Verdichtung und Ausformung nicht gesehen. Dieser Punkt ist in der Abwägung vor dem Hintergrund des modifizierten Bebauungskonzeptes zu behandeln, da seitens des Vorhabenträgers derzeit das Bebauungskonzept überarbeitet und weiterentwickelt wird.

Zudem wurde eine Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als nicht möglich erachtet. Hier gab es unterschiedliche Sichtweisen zwischen Planern und Landratsamt. Im fachlichen Austausch konnte aber festgestellt werden, dass

eine Aufstellung nach § 13a BauGB sehr wohl möglich ist, so dass das Verfahren so fortgeführt werden kann.

Von den Fachstellen des Landkreises Fürth wurden die Vorlage einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie eines Schallgutachtens gefordert. Das Schallgutachten liegt bereits vor und die Ergebnisse (schalloptimierte Anordnung von Stellplätzen, Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h) sind in die Planung aufzunehmen. Das saP-Gutachten ist in Bearbeitung, die faunistischen Erfassungen hierzu sind in 2021 bereits durchgeführt worden.

Vom den Naturschutzverbänden gingen Anregungen zur baulichen Dichte, zur Parkplatzsituation, zu den vorhandenen Gehölzen, zum Umgang mit Niederschlagswasser, zum Artenschutz und zur Klimaanpassung ein.

Außerdem gingen Hinweise zum Brandschutz, zu vorhandenen Leitungen im Plangebiet und zur Abholung des Abfalls ein.

Weitere Stellungnahmen erfolgten aus der Öffentlichkeit. Es gingen insgesamt zwei Stellungnahmen ein. Wesentliche Punkte die hier vorgetragen wurden, betreffen die Zufahrtssituation von der Reichenberger Straße, die Anzahl der Stellplätze und den Wunsch einer Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit.

Die Stellungnahmen werden alle in die Abwägung eingestellt. Abwägungsvorschläge werden bei Vorliegen des überarbeiteten Bebauungskonzepts vom Planungsbüro erarbeitet und dem Ausschuss zur Entscheidung vorgelegt. In Abstimmung mit der Stadt Langenzenn werden aktuell noch die Entwässerungsmöglichkeiten und die Löschwasserversorgung geprüft.

Das weitere Planungsverfahren würde sich so gestalten, dass nach Vorliegen des überarbeiteten Bebauungskonzeptes des Vorhabenträgers die Abwägungsvorschläge erstellt werden und die Abwägung durch den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss durchgeführt werden kann. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss könnte dann in einer der darauffolgenden Sitzungen (voraussichtlich Juni/Juli 2022) erfolgen. Danach würde sich die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB anschließen. Nach Abwägung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren wäre ein Satzungsbeschluss im Herbst 2022 möglich.

Ferner wird derzeit noch die Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages (hier: Durchführungsvertrag zum Vorhabens- und Erschließungsplanes) statt. Der Vertragsabschluss sollte bis spätestens zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgen.

### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

|   |
|---|
| <b>2.5. Anfrage aus der Bürgerversammlung Bund Naturschutz;<br/>hier: Flächenversiegelung</b> |
|---|

### **Sachverhalt:**

Vor dem Hintergrund der sog. Flächensparoffensive wurde in der Bürgerversammlung für Langenzenn von der Ortsgruppe des Bund Naturschutz e.V. eine Anfrage bezüglich der Flächenversiegelung durch neue Gewerbe- und Wohngebiete in Langenzenn gestellt.

Für den Freistaat Bayern wurde eine Richtgröße für die Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen von 5 ha/Tag gesetzt und dies so im Landesplanungsgesetz festgehalten: „Bei der erstmaligen planerischen Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll angestrebt werden, dass eine Begrenzung auf eine Richtgröße von 5 ha pro Tag landesweit bis spätestens zum Jahr 2030 erreicht wird.“ (Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 S. 5 BayLplG). Dies entspräche einer jährlichen Ausweisung von 1.825 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche in ganz Bayern.

Die Gesamtfläche des Freistaats Bayern beträgt 70.542 km<sup>2</sup> (7.054.200 ha) (Bayerisches Landesamt für Statistik. Statistische Berichte. Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung in Bayern zum Stichtag 31. Dezember 2020), die Gesamtfläche der Stadt Langenzenn beträgt 46,33 km<sup>2</sup> (4.633 ha) (Bayerisches Landesamt für Statistik. Statistik kommunal 2020. Stadt Langenzenn 09 573 120. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten). Damit nimmt die Stadt Langenzenn einen Anteil von etwa 0,066% an der Gesamtfläche Bayerns ein.

Die Einwohnerzahl in Bayern liegt derzeit bei 13.140.183 EW, die Einwohnerzahl von Langenzenn liegt bei 10.652 EW (jeweils Stand 31.12.2020) (Bayerisches Landesamt für Statistik. Statistische Berichte. Einwohnerzahlen am 31. Dezember 2020. Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke in Bayern. Basis: Zensus 2011). Damit leben ca. 0,08% der Einwohnerinnen und Einwohner Bayerns in Langenzenn.

Heruntergebrochen von der Landesfläche bzw. den Einwohnerzahlen Bayerns errechnet sich für die Stadt Langenzenn somit ein Ausweisungsspielraum von etwa 1,2 bis 1,5 ha Siedlungsfläche jährlich. Es ist dabei jedoch zu beachten, dass es aus landes- und regionalplanerischer Sicht nicht vorgesehen und auch nicht wünschenswert ist, in allen Landesteilen und Regionen eine gleich große Flächenausweisung vorzunehmen. Zudem stellt die Richtgröße von 5 ha pro Tag landesweit nicht nur auf Siedlungs- sondern auch auf Verkehrsflächen ab. Hier müsste daher ein Anteil der landesweit hinzugekommenen Verkehrsflächen der überregionalen Fernstraßen auf Langenzenn angerechnet werden. Der obige Rechenansatz ist daher nicht zielführend.

Im Folgenden werden die Ausweisungen von Wohn- und Gewerbegebieten für den Zeitraum der vergangenen fünf Jahre (Mitte 2017 bis Mitte 2022) betrachtet. Es ist dabei zu beachten, dass kurz vor diesem Betrachtungszeitraum durch den BP „GE V Burggrafenhof“ mit Änderungen und Erweiterungen, dem BP 51 „Wohnen am Klaushofer Weg“ sowie dem BP 65 „Feuerwehrhaus“ ebenfalls Flächenausweisungen in größerem Umfang stattfanden.

Unten aufgeführt, sind die einzelnen im Betrachtungszeitraum erlassenen Bebauungspläne mit den neu festgesetzten Verkehrsflächen sowie den Bauflächen und der maximal zu erwartenden Versiegelung durch die sog. erweiterte Grundflächenzahl (GRZ II). Flächen mit bestehendem Baurecht bzw. bestehende Verkehrsflächen, die innerhalb der überplanten Flächen liegen, wurden - soweit möglich - von der Betrachtung ausgenommen.

### **Neuausweisungen 2017**

Durch die 3. Änderung des BP 43 „Alte Ziegelei“ wurden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, es erfolgte lediglich eine Überplanung.

### **Neuausweisungen 2018**

|  | <b>Rechtskraft</b> | <b>Verkehrsflächen</b> | <b>Baufläche x GRZ II</b>  | <b>Gesamt</b> |
|--|--------------------|------------------------|----------------------------|---------------|
| <b>Wohnen</b>  |                    |                        |                            |               |
| BP Nr. 59 „Wohnen am Klaushofer Weg II“ (festgesetzte GRZ 0,4) | 27.07.18           | 0,48 ha                | 1,57 ha x 0,6<br>= 0,94 ha | 1,42 ha       |
| <b>Gewerbe</b>   |                    |                        |                            |               |

|  |          |                      |                            |                |
|--|----------|----------------------|----------------------------|----------------|
| BP Nr. 43 „Alte Ziegelei“, 4. Änderung und Erweiterung (festgesetzte GRZ 0,8)    | 27.07.18 | -                    | 0,04 ha x 0,8<br>= 0,03 ha | 0,03 ha        |
| <b>Verkehrsflächen</b>   |          |                      |                            |                |
| BP Nr. 26B „Kreisverkehrsanlage Nürnberger Straße“ (keine Festsetzung einer GRZ) | 05.10.18 | 0,10 ha <sup>1</sup> | -                          | 0,10 ha        |
| <b>Gesamt 2018</b>   |          |                      |                            | <b>1,55 ha</b> |

(Im BP Nr. 64 „Ensemble Östliche Altstadt“ wurden keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Dieser diente lediglich dem Ausschluss von Vergnügungsstätten.)

### Neuausweisungen 2019

2019 fanden keine Neuausweisungen statt.

### Neuausweisungen 2020

|  | Rechtskraft | Verkehrsflächen | Baufläche x GRZ II        | Gesamt         |
|--|-------------|-----------------|---------------------------|----------------|
| <b>Wohnen</b>  |             |                 |                           |                |
| BP Nr. 68 „Keidenzell Nordwest“ (festgesetzte GRZ 0,4)             | 14.12.20    | 0,04 ha         | 0,36 ha x 0,6<br>=0,22 ha | 0,26 ha        |
| BP Nr. 70 „Östlich der Keidenzeller Straße“ (festgesetzte GRZ 0,2) | 15.05.20    | -               | 0,25 ha x 0,3<br>=0,08 ha | 0,08 ha        |
| <b>Gesamt 2020</b>   |             |                 |                           | <b>0,34 ha</b> |

(Im BP Nr. 45 „Würzburger Straße“ und in der 5. Änderung des BP Nr. 7 „Hardgraben“ wurden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, es erfolgte lediglich eine Überplanung.)

### Neuausweisungen 2021

|   | Rechtskraft | Verkehrsflächen | Baufläche x GRZ II         | Gesamt         |
|---|-------------|-----------------|----------------------------|----------------|
| <b>Wohnen</b>   |             |                 |                            |                |
| ES Nr. 15 „Östlich der Ansbacher Straße“ (festgesetzte GRZ 0,4) | 02.07.21    | -               | 0,08 ha x 0,6<br>= 0,05 ha | 0,05 ha        |
| <b>Gesamt 2021</b>  |             |                 |                            | <b>0,05 ha</b> |

### Neuausweisungen 2022

|   | Rechtskraft | Verkehrsflächen | Baufläche x GRZ II         | Gesamt         |
|---|-------------|-----------------|----------------------------|----------------|
| <b>Wohnen</b>   |             |                 |                            |                |
| BP Nr. 21 „Im Gründl“, 1. Änderung (festgesetzte GRZ 0,4) | 11.02.22    | -               | 0,08 ha x 0,6<br>= 0,05 ha | 0,05 ha        |
| BP Nr. 53 „Stinzendorf Südwest“ (festgesetzte GRZ 0,4)    | 11.02.22    | 0,14 ha         | 0,65 ha x 0,6<br>= 0,39 ha | 0,53 ha        |
| <b>Bisher 2022</b>  |             |                 |                            | <b>0,58 ha</b> |

|  |                |
|--|----------------|
| <b>In den Jahren 2017-2022 insgesamt</b> | <b>2,52 ha</b> |
|--|----------------|

<sup>1</sup> Im BP wurden ca. 0,55 ha Verkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund der zuvor schon bestehenden Verkehrsflächen ergibt sich an Neuinanspruchnahme von Verkehrsflächen (incl. Straßenbegleitflächen) nur eine Größenordnung von ca. 0,10 ha.

## **Fazit**

Im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2022 erlassene Bebauungspläne bzw. Änderungen und Erweiterungen von Bebauungsplänen sowie Ergänzungssatzungen der Stadt Langenzenn führen zu einer Neuversiegelung von insgesamt ca. 2,5 ha.

Damit könnte für Langenzenn im Betrachtungszeitraum zwar der heruntergebrochene Richtwert der Flächensparoffensive als eingehalten angesehen werden, diese Herangehensweise ist aber zu hinterfragen.

Zudem befinden sich derzeit noch mehrere Bebauungspläne in Aufstellung die auch künftigen Versiegelungen nach sich ziehen werden und es gab vor dem Betrachtungszeitraum größere Flächenausweisungen.

## **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt den Tagesordnungspunkt zu vertagen. Die Verwaltung wird beauftragt, Daten der versiegelten Flächen von den Stadtwerken anzufordern.

**zurückgestellt**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

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

#### **3.1. Baugesuche und Anträge auf Vorbescheid hier: Anträge aus der laufenden Verwaltung**

## **Sachverhalt:**

Den Ausschussmitgliedern werden die Anträge aus der laufenden Verwaltung (hier: Geschäftsordnung der Stadt Langenzenn § 13 Abs. 2 Nr. 4) mitgeteilt:

- Genehmigungsfreisteller zum Dachgeschossausbau und Anbau eines Stahlbalkons auf dem Grundstück Gustav-Adolf-Str. 10
- Antrag auf Denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zur Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Hindenburgstr. 61
- Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Neubau von zwei Doppelhaushälften auf dem Grundstück Nähe Klaushof
- Genehmigungsfreisteller zur Errichtung einer Feuertreppe an bestehendes Gebäude auf dem Grundstück Würzburger Str. 17
- Antrag auf Abbruch einer bestehenden Doppelgarage auf dem Grundstück Komotauer Str. 16
- Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Austausch der Fenster im Obergeschoss auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Str. 10

## **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

### **3.2. Antrag auf Änderung der Betriebszeiten auf dem Grundstück Alizberg 3**

#### **Sachverhalt:**

Der Antrag wurde bereits am 19.10.2021 in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss behandelt und das gemeindliche Einvernehmen wegen fehlender immissionsrechtlicher Beurteilung/Einschätzung verweigert.

Dem Landratsamt Fürth liegt hierzu eine Überarbeitung der Betriebsbeschreibung mit Änderung der Betriebszeiten vor:

Werktags von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr

(vorher 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)

#### **Beschluss:**

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

**mehrheitlich beschlossen**

**Dafür: 7 Dagegen: 1**

### **3.3. Antrag zum Neubau einer Lagerhalle mit Büro und Werkstatt - Nähe Wasenmühlweg**

#### **Sachverhalt:**

Anbau zur Erstellung einer Werkshalle mit Büro auf den Grundstücken Flur-Nrn. 478, 482/1, 483/1 und 484/1, Gemarkung Langenzenn.

#### **Beschluss:**

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

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **3.4. Antrag auf Tektur zum Neubau von 11 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Laubendorfer Weg**

#### **Sachverhalt:**

Antrag auf Tektur zum Neubau von 11 Einfamilienhäusern und Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich

- Haus Nr. 9/10/11 - überschreiten mit der Eingangstreppe die Baugrenze ostseitig
- Haus Nr. 1 – Überschreiten der Baugrenze mit der Stahltreppe im Osten
- Haus Nr. 9 – Geringfügige Überschreitung der Baugrenze mit dem Balkon westseitig
- Haus Nr. 6/8 – Überschreiten der Baugrenzen mit den Carports im Norden
- Haus Nr. 7/8 – Überschreiten der Baugrenzen im Süden durch die Balkone
- Haus Nr. 11 – Überschreitung der Baugrenze im Südosten

auf dem Grundstück Flur-Nr. 1304, Gemarkung Langenzenn.



### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.  
Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich

Haus Nr. 9/10/11 - überschreiten mit der Eingangstreppe die Baugrenze ostseitig  
Haus Nr. 1 – Überschreiten der Baugrenze mit der Stahltreppe im Osten  
Haus Nr. 9 – Geringfügige Überschreitung der Baugrenze mit dem Balkon westseitig  
Haus Nr. 6/8 – Überschreiten der Baugrenzen mit den Carports im Norden  
Haus Nr. 7/8 – Überschreiten der Baugrenzen im Süden durch die Balkone  
Haus Nr. 11 – Überschreitung der Baugrenze im Südosten

werden erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **3.5. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Bereich des Grundstückes Dürrnbucher Str. 7**

#### **Sachverhalt:**

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flur-Nr. 20, Gemarkung Laubendorf.

#### **Beschluss:**

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

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **4. Verkehrsangelegenheiten**

#### **4.1. Antrag der Freien Wähler Stadtratsfraktion zur Schaffung eines sicheren Fußgängerübergangs vom Hardgraben zum Gymnasium**

#### **Sachverhalt:**

Die Verwaltung informiert, dass der Antrag der Freien Wähler Stadtratsfraktion an das Staatliche Bauamt und an das Landratsamt Fürth mit der Bitte um Stellungnahme weitergeleitet wurde.

Die Verwaltung teilt mit, dass bereits Gespräche mit dem Straßenbaulastträger geführt wurden. Für die Errichtung eines provisorischen Fußgängerübergangs, evtl. Zebrastreifen während der Umleitungsphase der Brückensanierung B 8, wurde bereits Zustimmung signalisiert.

#### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

|   |
|---|
| <b>4.2. Buslinien 118, 121, 136;<br/>hier: Fahrplanänderung, Bürgerbus und Ausnahmegenehmigung durch<br/>die Altstadt</b> |
|---|

**Sachverhalt:**

Die Stellungnahmen der Fachabteilungen und des Bürgerbusvereins werden dem Ausschuss zur Kenntnis gegeben.

Die Stellungnahmen sind der Niederschrift als Anlage 2 beigelegt.

Von Seiten des Bauamtes wird, wie bereits in der Sitzung des BUVA im November 2021 dargestellt, Folgendes vorgeschlagen:

Eine Ausnahmegenehmigung für alle Linienbusse zur Befahrung der Altstadt 7,5 t wird aufgrund der abgestimmten Fahrpläne bis Dezember 2022 auf Probe erteilt.

An den oberen und unteren Bereichen wurde 2015 ein Asphaltunterbau in der Fahrbahn (Friedrich-Ebert-Straße bis zur Kurve Prinzregentenplatz und Hindenburgstraße bis zur Einmündung Rosenstraße) eingebaut. Dort sind bis dato keine Schäden vorhanden, da hier bereits der Unterbau verbessert wurde. In den Kurvenbereichen und vor dem Marktplatz sind Vorschäden vorhanden, die sich unter Umständen verschlimmern könnten.

Das Ingenieurbüro Christofori hat in Zusammenarbeit mit dem Büro P 4 eine erste Einschätzung über den Zustand und die Traglast der Pflasterung auf Grundlage der damaligen Planung 2005 und für eine eventuell zukünftige Lösung abgegeben.

Aus Gründen der Sicherheit und Ordnung, zur Verhütung von außerordentlichen Schäden an der Straße, besteht die Möglichkeit eine weitere Geschwindigkeitsbegrenzung im Bereich Prinzregentenplatz und ggfls. in der Rosenstraße, zum Schutz des Pflasters, einzurichten.

Für eine sinnvolle Anordnung erfordert es eine Gesamtbetrachtung, da die Straßen unterschiedlichen Gegebenheiten unterliegen. Um nicht zu viele verschiedene Regelungen (verkehrsberuhigt, Streckenbegrenzung, Zone 20 etc.) zu generieren, empfiehlt sich die verkehrsplanerische Gesamtbetrachtung des Altstadtbereichs mit sinnvollen und machbaren Vorschlägen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das Ingenieurbüro Christofori mit der Fortschreibung des Verkehrskonzeptes Altstadt aus dem Jahre 2016 zu beauftragen. Hierbei können auch aktuelle Veränderungen (Platzbedarf und sinnvolle Standorte für Bushaltestellen) sowie neue Empfehlungen für die verkehrliche Verbesserung und Gestaltung der Altstadt einfließen.

Mitte des Jahres 2022 soll ein Fazit gezogen werden, auch im Hinblick auf die Auswirkung auf den Zustand der Straßen in der Altstadt, die für den dauerhaften Verkehr über 7,5 t nicht ausgelegt sind.

Für die Regelungen des Fahrplanbetriebs 2023 sollten folgende Eckpunkte mit dem ÖPNV abgestimmt und aus der Sichtweise des Bauamts zwingend aufgenommen werden:

- keine Fahrten über den Schreiberstorberg
- Die Aufnahme und Änderung der Haltestellen und Haltepunkte sind technisch und straßenrechtlich im weiteren Verlauf zu prüfen. Der ÖPNV hat die entsprechenden Anträge dazu zu stellen.
- Die Einrichtung der geplanten Haltestellen an der Realschule auf Höhe der Königsberger Straße ist zeitnah anzustreben, um den Bereich Höhe Klaushofer Weg

- 22/24 zu entlasten, da dort der Gehweg überwiegend nur 1,60 m breit ist.
- Die Wegnahme der Haltestellen zwischen Königsberger Straße und Brandenburger Straße ist anzustreben, da der Gehweg nur 1,60 m breit ist; dies stellt keinen geeigneten Wartebereich für Schüler dar; Die Verlegung der Haltestellen in den oberen Bereich, Höhe Brandenburger Straße, ist anzustreben, da dort der Gehweg min. eine Breite von 2,60 m aufweist
  - Vorerst, bis zur Verbesserung der straßenbaulichen Situation des Marktplatzes, wäre die Umfahrung des Prinzregentenplatzes anzustreben
  - Die Altstadt darf nur mit Zweiachser-Bussen befahren werden

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beauftragt die Verwaltung, Gespräche mit dem Landkreis zu führen, um für den Fahrplanbetrieb ab 2023 sowohl für die Stadt als Straßenbulasträger als auch für den ÖPNV eine sinnvolle Lösung für die Befahrung der Altstadt zu finden.

Der Bürgerbusverein ist eng in die Gespräche mit einzubinden.

Das Bauamt wird darüber hinaus mit der Fortschreibung des Verkehrskonzeptes Altstadt aus dem Jahre 2016 beauftragt. Hierbei sollen auch aktuelle Veränderungen, Platzbedarf und sinnvolle Standorte für Bushaltestellen, sowie neue Empfehlungen für die verkehrliche Verbesserung und Gestaltung der Altstadt einfließen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

|   |
|---|
| <p><b>4.3. Vollzug des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG);<br/>hier: Bekanntmachung über das Planfeststellungsverfahren für den<br/>Anbau von Zusatzfahrstreifen an der Bundesstraße 8 Würzburg -<br/>Nürnberg</b></p> |
|---|

### **Sachverhalt:**

Die Regierung von Mittelfranken teilt mit, dass für das o.g. genannte Vorhaben auf Veranlassung des Staatlichen Bauamtes Ansbach die Planfeststellung nach dem Bundesfernstraßengesetz durchgeführt wird.

Die Planunterlagen lagen gemäß Art. 73 Abs. 2 und 3 Satz 1 BayVwVfG vom 19.01.2022 bis einschl. 18.02.2022 zur allgemeinen Einsicht aus. Die Auslegung wurde im Amtsblatt am 14.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wird der Stadt bis zum 18.03.2022 als Träger öffentlicher Belange und als Betroffene Gelegenheit gegeben Stellung zu nehmen.

Der Entwurf des Schreibens (Stellungnahme) liegt dem Ausschuss zur Billigung vor.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss sieht das geplante Vorhaben kritisch, weil ein großer Eingriff in Flächen und Ressourcen stattfindet. Dem vorliegenden Entwurf der Stellungnahme wird vollinhaltlich zugestimmt. Das entsprechende Schreiben ist der Regierung von Mittelfranken zuzustellen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **5. Sachstandsberichte laufender städtischer Projekte**

### **5.1. Teilsanierung Grundschule Langenzenn; hier: Sachstandsbericht**

#### **Sachverhalt:**

Das Technische Bauamt stellt dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss den aktuellen Sachstand zur Baumaßnahme aus Sichtweise der Projektsteuerung vor.

Bauamt und Planer haben in den zurückliegenden Wochen einen Ablaufplan für die Jahre 2022 und 2023 entwickelt, der die baulich notwendigen Bau- und Sanierungsmaßnahmen in einem termin- und haushaltskonformen Gesamtkonzept berücksichtigt.

Folgende Arbeiten werden zunächst ausgeführt:

- Abbrucharbeiten und Neubau des Verbindungsgangs mit zukünftiger Lernlandschaft
- Landschaftsbauarbeiten auf der Westseite
- Pflasterarbeiten im Pausenhof

Die Ausführungspläne sind der Niederschrift als Anlage 3 beigefügt.

Die Kosten sind in den Haushaltsplänen 2022 und 2023 bereits vorgesehen.

Gespräche zum Bauablauf ab Pfingsten 2022 wurden mit der Schulleitung bereits geführt

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt den Stadtrat folgenden Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme der Grundschule in den Jahren 2022 und 2023 und die unmittelbare Ausschreibung der Bauleistungen auf Grundlage des vorliegenden Bauzeitenplans.

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

### **5.2. Gemeindescheune Kirchfembach; hier: Sachstandsbericht**

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeindescheune Kirchfembach wird bzw. wurde vor der Corona-Pandemie als „Veranstaltungsraum“ für verschiedene Festveranstaltungen in Kirchfembach genutzt. Da es sich baurechtlich gesehen nach wie vor um eine Scheune handelt, wurde eine mögliche Nutzungsänderung (nach Baurecht) diskutiert.

#### **Bautenstand / Nutzung:**

- Erdgeschoss: Ausschank und „Küche“, Lagerung verschiedener Gerätschaften und Anhänger
- Dachgeschoss: Lagerraum mit diversen Möbeln und Verkehrszeichen, elektronische Einrichtungen der Photovoltaikanlage
- Eine Nutzung der Gemeindescheune aus statischer Sicht ist möglich

#### **Veranstaltungen (siehe Anlage):**

- 2 Veranstaltungen im Innenbereich (Fasching und Weinprobe)

- 3 Veranstaltungen im Außenbereich (Sonwendfeuer, Sommerfest und Grillfest)

Schwierigkeiten für eine dauerhafte Baugenehmigung / Nutzungsänderung:

Durch das Baumt wurden bereits 2020 Überlegungen angestellt, ob und unter welchen Voraussetzungen eine dauerhaft gültige Baugenehmigung denkbar sein könnte. Hierzu wurde Kontakt mit der Bauaufsicht im Landratsamt aufgenommen. Auf Grundlage der nachfolgenden Aspekte kann eine Nutzungsänderung keine Aussicht auf Erfolg haben:

- Es handelt sich um ein Gebäude im Außenbereich, für die bisherige Maschinenhalle bestand u.U. eine Privilegierung.
- Der Lärmschutz kann im erforderlichen Rahmen nicht nachgewiesen werden (auch wenn es bisher aus der umliegenden Nachbarschaft keine Beschwerden gegeben hat, kann dies nicht als Genehmigungsgrundlage verwendet werden).
- Ein positiver Stellplatznachweis kann nicht im erforderlichem Umfang und nicht auf dem Grundstück erfolgen.
- Die sanitären Anlagen können nicht im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden. Für den „Toilettengang“ muss das Grundstück über den öffentlichen Grund (Straße) verlassen werden.
- Die Rettungswegeführung führt direkt auf die öffentliche Verkehrsfläche. Hier kommt es zu möglichen Kollisionen mit anrückenden Rettungsfahrzeugen.

Auf Empfehlung der Bauaufsicht wurde der gestellte Antrag auf Nutzungsänderung im Herbst 2020 zurückgezogen.

Für eine zukünftige Nutzung wären in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde einzelne Veranstaltungen ggf. über Einzelgenehmigungen denkbar. Hierzu wären weitere Gespräche zu führen und Rahmenbedingungen (z.B. Deckelung Veranstaltungen, Begrenzung der Personenzahl, Bestuhlungsplan, etc.) abzuklären.

**Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

|   |
|---|
| <p><b>5.3. Städtische Brücken und Sonderbauwerke;<br/>hier: Jahresbericht</b></p> |
|---|

**Sachverhalt:**

Die Brückenbauwerke und Sonderbauwerke der Stadt Langenzenn werden durch das Ingenieurbüro Kurt Balling GmbH, Würzburg, regelmäßig den notwendigen Haupt- und Zwischenprüfungen unterzogen. Zudem werden zusätzlich zweimal pro Jahr Zusatzkontrollen durch das Ingenieurbüro durchgeführt.

Es müssen insgesamt 48 Bauwerke geprüft werden, auf Grundlage der Ergebnisse der Brückenprüfungen 2020 sind im Jahr 2021 und 2022 folgende Maßnahmen notwendig.

Bauwerk 3, Heubrücke über der Zenn in Laubendorf - Note 3,5.

- Erneuerung des Überbaues, der Fahrbahn und das Geländer.
- Statik, Planung und Ausschreibung heuer, Bauausführung 2023.
- Für die Planung, Baugrunduntersuchung und Statik fallen ca. 11.000 Euro an.

Bauwerk 10, Fembachbrücke in Kirchfembach.

- Das Ingenieurbüro Schwarzott hat einen Sanierungsplan vorgelegt, der Plan wurde vom Ingenieurbüro Balling geprüft und zur Ausführung freigegeben.
- Das Ingenieurbüro Schwarzott hat 4 Angebote für die Sanierung eingeholt.

- Es handelt sich Planung und Ausführung um einen Versicherungsfall, hierfür sind separate Abstimmungen notwendig.

Bauwerk 13, Brücke über die Zenn, Wasenmühlweg - Note 2,3.

- Für die Brücke ist eine Tragwerksberechnung notwendig. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 6.500 Euro.

Bauwerk 42, Mauer am Stadtfriedhof - Note 3,7.

- Die Planung ist fertig, die Ausschreibungsunterlagen werden Anfang 2022 fertiggestellt / angepasst und versandt.
- Die Sanierungskosten belaufen sich auf ca. 250.000 Euro
- Die Maßnahme wird in Teilen durch die Städtebauförderung gefördert.

Bauwerk 47, Stützmauern Falkenstraße - Note 3,1

- Die Stützmauer in der Falkenstraße werden im Zuge der Straßensanierung 2022 erneuert.
- Die Kosten für die Stützmauer belaufen sich auf ca. 42.000 Euro

**Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

|   |
|---|
| <p><b>6. Gestattungsvertrag/Straßenbenutzung N-Ergie für die Leitungsverlegung zur öffentlichen Versorgung zwischen Laubendorf und Langenzenn</b></p> |
|---|

**Sachverhalt:**

Der N-Ergie Aktiengesellschaft Nürnberg ist gemäß dem Konzessionsvertrag Strom vom 20.12.2010 gestattet zur Versorgung mit elektrischer Energie die öffentlichen Verkehrswege der Stadt Langenzenn zu nutzen.

Eine entsprechende Zustimmung/Gestattung wurde durch den Straßenbaulastträger für die Verlegung von zwei 20 KV-Kabelanlagen, einem Steuerkabel und einem HDPE-Leerrohr 50 bereits erteilt.

Betroffene sind Fl.-Nrn.: 336,336/2, Gemarkung Laubendorf sowie 1251/18,1251/20,1251/14,1251/4,1251/9, Gemarkung Langenzenn.

Es wurde festgestellt, dass sich die Leitungstrasse nicht ausschließlich auf dem Konzessionsgebiet der N-Ergie befindet, sodass für die Benutzung der Fl.-Nrn.: 1251/18,1251/20,1251/14,1251/4,1251/9, Gemarkung Langenzenn, zur öffentlichen Versorgung ein gesonderter Gestattungsvertrag/Straßennutzungsvertrag abgeschlossen werden muss.

Der Vertragsentwurf, die Leitungstrasse, sowie der Lageplan des Konzessionsgebiets sind in das Ratsinformationssystem eingestellt.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss billigt den Vertragsentwurf und stimmt der Leitungsverlegung zur öffentlichen Versorgung durch die N-Ergie Aktiengesellschaft, Nürnberg auf den Fl.-Nrn.: 1251/18,1251/20,1251/14,1251/4,1251/9, Gemarkung Langenzenn (Versorgungsgebiet der Stadt Langenzenn) zu.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Urzustand nach Abschluss der Maßnahme wiederhergestellt werden muss. Ein Benutzungsentgelt wird nicht erhoben.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

|  |
|--|
| <b>7. Dorfplatz Lohe;<br/>hier: weitere Vorgehensweise</b> |
|--|

**Sachverhalt:**

Das Büro Ermisch und Partner hat verschiedene Varianten zur Gestaltung des Dorfplatzes Lohe ausgearbeitet. Diese wurden im Bauausschuss / Stadtrat sowie in zwei Bürgerversammlungen vorgestellt. Die vorgestellten Entwurfsvarianten aus dem Jahr 2018 wurden mit den Wünschen aus der Bevölkerung nochmals überarbeitet.

Im August 2018 hat das Amt für ländliche Entwicklung (ALE) auf die Fördermöglichkeiten „einfache Dorferneuerung“ nach ELER hingewiesen.

Der Stadtrat hat daraufhin in seiner Sitzung am 13.09.2018 die Verwaltung mit der Antragstellung nach ELER „einfache Dorferneuerung“ beauftragt.

Dem Bauausschuss wurde in seiner Sitzung am 22.01.2019 ein erweiterter Vorentwurf (inkl. Kostenschätzung) mit Neubau eines Gemeinschaftshauses (als sog. „Platzhalter“ nicht in der Kostenschätzung enthalten) vorgestellt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, eine erneute Bürgerbeteiligung durchzuführen, um zu klären, in welchem Maße Eigenleistungen durch die Bevölkerung erbracht werden können sowie die Anlieger draufhinzuweisen, dass sie im Anschluss an die öffentliche Maßnahme auch einen Förderanspruch für private Projekte hätten.

Im Frühjahr 2019 wurde das Projekt aufgrund fehlender Haushaltsmittel auf die Haushaltsjahre 2021-2023 verschoben. Der Förderantrag musste gestoppt werden.

Mit aktuellem Schreiben vom 14.02.2022 informierte das Amt für Ländliche Entwicklung über das neue Förderprogramm „Dorferneuerung – kleine Infrastrukturen“ nach ELER (Fördersatz 80 % vorher 60 %). Hierzu werden Förderanträge angenommen. Der erste Antragszeitraum dieses Jahr endet am **13.05.2022**.

Beschlossen wurde, die Einnahmen für den Verkauf der städtischen Grundstücke (am Langenbergweg sowie „alter Spielplatz Lohe“) für die Finanzierung des Dorfplatzes Lohe zu verwenden, sodass eine Darstellung im aktuellen Haushalt Langenzenn möglich wäre.

Die Verwaltung empfiehlt einen entsprechenden Antrag zur Förderung „Dorferneuerung – kleine Infrastrukturen“ nach ELER zu stellen.

Weiterhin wird empfohlen einen zweiten Förderantrag nach ELER „einfache Dorferneuerung“ für den Bau eines Dorfgemeinschaftshauses zu stellen.

Gemeinschaftshäuser sind in diesem Programm mit 55% maximal 300.000 € förderfähig.

Hierzu gibt es jedoch eine entsprechend lange Warteliste, sodass die Anträge Dorfplatz und Dorfgemeinschaftshaus parallel eingereicht werden sollten, eine Umsetzung für ein Dorfhaus jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt eingeplant werden kann.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Antragsstellung des Förderfahrens „Dorferneuerung – kleine Infrastrukturen“ nach ELER für den Dorfplatz Lohe.

Die Verwaltung wird darüber hinaus mit der Einreichung eines Antrags auf Einleitung eines einfachen Dorferneuerungsverfahrens beim Amt für Ländliche Entwicklung für die Maßnahme Dorfgemeinschaftshaus Lohe beauftragt.

Die Antragsunterlagen sind durch das Büro Ermisch- und Partner zu aktualisieren und zu ergänzen, sowie vollständig beim Amt für Ländliche Entwicklung einzureichen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **7.1. Spielplatz Lohe – Herstellung des provisorischen Spielplatzes im Bereich des Dorfplatzes (Beschaffung von Spielgeräten)**

#### **Sachverhalt:**

Die Errichtung eines Spielplatzes am künftigen Dorfplatz in Lohe wurde im vergangenen Jahr mehrfach diskutiert. Da jedoch mittelfristig eine komplette Neugestaltung des Dorfplatzes geplant ist, kann eine Errichtung des Spielplatzes nur provisorisch erfolgen, um ein möglicherweise förderschädliches Verhalten zu vermeiden.

Inzwischen wurden die widerrechtlich belagerten Flächen geräumt und durch das Tiefbauamt Angebote für Spielgeräte eingeholt, die bei einer späteren Neugestaltung in Lohe auf andere Spielplätze im Stadtgebiet versetzt werden können.

Demnach werden in Lohe eine Kunststoffrutsche, eine Federwippe und eine Schaukel durch eine Fachfirma aufgestellt. Der Sandkasten für die Rutsche und die Rasenfläche werden durch den Bauhof in Eigenleistung hergestellt, ergänzt durch Sitzmöbel.

Das Angebot für die Einfriedung mit einem Maschendrahtzaun (ca. 80m) wird nach Fertigstellung der Arbeiten eingeholt. Die Auftragsvergabe hierfür erfolgt im Rahmen der laufenden Verwaltung.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 12.000 Euro zuzüglich der Lohnleistungen des Bauhofs.

Stadtrat Sieber schlägt vor, bei der Bestückung des Spielplatzes ein Klettergerüst oder ähnliches zu berücksichtigen.

### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

### **8. Ulmer Baulandmodell; hier: Bürgeranfrage**

#### **Sachverhalt:**

##### **Bürgerantrag**

Am 05.12.2021 erreichte die Stadtverwaltung ein Bürgerantrag bzgl. der Prüfung und Umsetzung des Ulmer Baulandmodells in der Stadt Langenzenn. Es wurde beantragt, zukünftige Baugebiete und die gesamte Wohnungsbaupolitik am Ulmer Baulandmodell auszurichten, um den vorhandenen Bedarf an Bauland und Wohnmöglichkeiten nicht weiter



den Gesetzen der freien Marktpolitik und damit dem Gewinnstreben von Spekulanten zu überlassen.

### **Ulmer Baulandmodell**

Es wurden von der Verwaltung kurzfristig folgend einige prägnante Punkte des Ulmer Baulandmodells zusammengetragen, welche zu Erläuterungszwecken dienen (nicht vollständig).

Die baden-württembergische Stadt Ulm kauft bereits seit über 125 Jahren selbst Grundstücke auf, um sie zu gegebener Zeit als Wohngebiet einsetzen zu können. Inzwischen befindet sich ca. ein Drittel des gesamten Stadtgebiets in kommunaler Hand. Dies hat zur Folge, dass die Mieten und Grundstückspreise deutlich langsamer als in anderen Städten steigen.

So können auch bei der Vermarktung bestimmte Gruppen gefördert werden. Die Stadt Ulm legt hier ihren Fokus auf Familien mit Kindern unter 18 Jahren, Unternehmen und den sozialen Wohnungsbau. Familien werden beispielsweise im Reißverschlussverfahren 3:1 zugeteilt („Bewerber mit Kindern unter 18 Jahren“ und „Bewerber ohne Kinder“).

Folgende Punkte sind von den Bewerbern im Falle einer Zuteilung eines Baugrundstücks einzuhalten:

- Bebauung des Grundstücks entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb von 2 Jahren
- Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt Ulm (Ausschluss der Weiterveräußerung im unbebauten Zustand)
- Selbstbezugsverpflichtung von mindestens 10 Jahren.

Es gibt keinen Verkauf kommunaler Grundstücke zum Höchstpreis. Die Preise werden vorab im Stadtrat festgelegt.

Wohnungsbauunternehmen haben sich in einem anonymen Wettbewerb um die Aufträge zu bewerben.

Eine der wichtigsten Bedingungen der erfolgreichen Ulmer Baulandstrategie ist, dass in Neubaugebieten nur dann Bebauungspläne aufgestellt werden, wenn die Stadt Eigentümerin aller dafür notwendigen Grundstücke ist.

Durch die vorgenannten Maßnahmen erreicht die Stadt Ulm, dass Grundstücksspekulationen ein Riegel vorgeschoben wird. Vor allem in neuen Baugebieten können sich die Preise nicht, wie sonst üblich, nach oben schaukeln.

### **Vorgehen der Verwaltung**

Ob die Umsetzung des Ulmer Baulandmodells in der Stadt Langenzenn sinnvoll, geeignet und rechtlich möglich ist oder ob es ggf. weitere andere Möglichkeiten gibt, ist umfangreich zu prüfen. Eine solche Prüfung kann derzeit aufgrund von aktuellen und anstehenden Projekten nicht von der Verwaltung geleistet werden.

Des Weiteren wird eine Auseinandersetzung der Verwaltung mit den möglichen und umsetzbaren Vergabekriterien erst bei Aufstellungsbeschluss eines entsprechenden Bebauungsplans für sinnvoll erachtet. Dies vor allem um hier die aktuelle Rechtsprechung beachten zu können. Ab Aufstellungsbeschluss bleiben mind. 1,5 bis 2 Jahre Zeit, bis die Grundstücke veräußerbar sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits einige Punkte bei Grundstücksgeschäften berücksichtigt werden. Beispielsweise wird bei Verkäufen eine Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren mit Wiederkaufsrecht in die Verträge mit aufgenommen.

## **Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

**zurückgestellt**

## **9. Mitteilungen**

### **9.1. Hochwasser-Infomobil - Bürgerinformation zur Überflutungsvorsorge**

#### **Sachverhalt:**

Das Naturamt berichtet: Die Ereignisse von Juli 2021 stecken uns allen noch in den Knochen, nachdem der erste Schock verfliegen ist und die größten Schäden beseitigt sind, stellt sich die Frage, was man gegen solche Katastrophen in Zukunft unternehmen kann. Völlig verhindern kann man solche Ereignisse leider nicht. Jedoch können Bürger\*innen einiges tun, um vorbereitet zu sein. Um das zu unterstützen hat die Stadt Langenzenn das Hochwasser-Infomobil organisiert.

Das Hochwasser-Infomobil wird betrieben durch das Hochwasser Kompetenz Centrum e. V. (HKC). Der eingetragene Verein, mit Sitz in Köln, hat es sich zur Aufgabe gemacht, Starkregen- und Hochwasserbetroffene, Politik, Wissenschaft und die unterschiedlichsten Hochwasserschutzakteure zusammen zu bringen. Wissenschaft und Praxis werden im HKC im Sinne eines ganzheitlichen Hochwasser- und Starkregen- Risikomanagements zusammengeführt und damit die nachhaltige Entwicklung, Bereitstellung und Vermittlung von Fachkompetenzen gefördert.

Teil der Arbeit bildet das Infomobil. Dabei handelt es sich um eine mobile Ausstellung, die Bürgerinnen und Bürger über Möglichkeiten der Überflutungsvorsorge aufklärt und ihnen Maßnahmen der Eigenvorsorge aufzeigt. Experten aus den Bereichen Hochwasser und Prävention beraten persönlich und kompetent zur individuellen Gefahrensituation und stellen praxisnahe Schutzmaßnahmen vor. Eine Ausstellung von Modellen und Anschauungsmaterialien unterstützt die neutrale und ausführliche Beratung. Es werden Tipps und Informationen zur Rückstausicherung, zu baulichen Maßnahmen am Gebäude oder zur Verhaltensvorsorge gegeben.

Das Hochwasser-Infomobil stand am 19. Februar 2022 auf dem Martin-Luther-Platz. Von 8:00 bis 12:00 Uhr konnten die Bürger sich hier persönlich und individuell informieren. Darüber wurde in „Langenzenn aktuell“ in den Ausgaben vom 14.01.22 und 11.02.22 sowie über die Homepage und Facebook informiert.

Die Informationsveranstaltung kostet die Stadt Langenzenn 400 €, zzgl. MwSt. 428 €.

## **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

## **10. Sonstiges**

### **10.1. Aufstellung Leerstände Gewerbeflächen**

#### **Sachverhalt:**

Stadträtin Ritter erkundigt sich nach den leerstehenden Gewerbeimmobilien und bittet um eine Aufstellung der freien bzw. leeren Immobilien und Gewerbeflächen.

Das Citymanagement wird mit der Ausarbeitung beauftragt.

## **10.2. Nachhaltigkeitseinschätzung Beschlussvorlagen**

### **Sachverhalt:**

Stadträtin Schlager regt an, dass die Seite „Nachhaltigkeitseinschätzung“ nicht mehr an jeder Beschlussvorlage angehängt werden soll.

Das Formular sollte zur Probe ein halbes Jahr an jeden Beschluss angehängt werden, das halbe Jahr ist nun abgelaufen.

## **10.3. Zufahrtssituation Feuerwehrhaus Langenzenn**

### **Sachverhalt:**

Stadtrat Schramm bemängelt die Zufahrtssituation am Feuerwehrhaus Langenzenn.

## **10.4. Anfrage zur Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens im Ortsteil Heinersdorf**

### **Sachverhalt:**

Stadtrat Sieber erkundigt sich nach dem Bauleitplanverfahren im Ortsteil Heinersdorf.

Die Verwaltung teilt mit, dass derzeit kein Bauleitplanverfahren in Aufstellung ist. Bislang liegt lediglich eine Anfrage vor. Dies wird in einer der nächsten Bauausschusssitzungen dargestellt.

## **10.5. Retentionsfläche Laubendorf**

### **Sachverhalt:**

Stadtrat Sieber fragt nach dem Sachstand der Retentionsfläche in Laubendorf unterhalb der Zenntalbrücke.

Die Verwaltung teilt mit, dass es sich hierbei um eine Privatmaßnahme handelt, die Stadt stellt hier nur die Fläche zur Verfügung. Alles Weitere hat der Bauherr mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.

## **10.6. Geschwindigkeitsmessgerät in Laubendorf**

### **Sachverhalt:**

Stadtrat Sieber moniert, dass das Geschwindigkeitsmessgerät in Laubendorf an falscher Stelle angebracht wurde. Die Geschwindigkeitsmessgeräte sollten in die Ortsmitte verlegt werden.

Er verdeutlicht das anhand eines Lageplanes, welcher an die Verwaltung weitergegeben wurde.