



## Auszug aus der Niederschrift über die 24. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 27.09.2022  
Beginn: 16:00 Uhr  
Ende: 18:30 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungssaal des Alten Rathauses in Langenzenn,  
Prinzregentenplatz 1

### Öffentlicher Teil

#### 2. Baugesuche und Anträge auf Vorbescheid

##### 2.1. Baugesuche und Anträge auf Vorbescheid; hier: Anträge aus laufender Verwaltung

#### Sachverhalt:

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

- Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Abbruch eines Gebäudes und Errichtung eines Parkplatzes auf dem Grundstück Rosenstr. 22
- Bauvoranfrage zur Bebaubarkeit des Grundstückes Meiersberger Str. 5
- Antrag auf Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Einfamilienhauses (Nachtrag) auf dem Grundstück Nähe Am Eichenwald
- Antrag zur Genehmigungsfreistellung zur Errichtung eines Anbaues und eines Saunahauses auf dem Grundstück Gartenstr. 19
- Antrag zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Nähe Farrnbachstraße
- Antrag zur teilweisen Aufstockung eines Einfamilienhauses und Anbau einer Garage auf dem Grundstück Am Teichenbach 2 a
- Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Rückbau/Abriss von Gebäuden auf dem Grundstück Obere Ringstr. 7
- Antrag zur Umnutzung von einer Zahnarztpraxis in zwei Wohnungen auf dem Grundstück Nürnberger Str. 49
- Antrag zur Geländebegradigung und Auffüllung auf dem Grundstück Nähe Fabrikstraße

#### Beschluss:

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

## **2.2. Antrag zur Errichtung von einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Hopfenstr. 6 b**

### **Sachverhalt:**

Antrag zur Errichtung von einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Flur-Nr. 1693/2, Gemarkung Langenzenn.

### **Beschluss:**

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

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **2.3. Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Untere Ringstr. 23**

### **Sachverhalt:**

Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 691, Gemarkung Langenzenn.

### **Beschluss:**

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

Stadtrat Vogel nimmt nicht an der Abstimmung teil.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 7 Dagegen: 0**

## **2.4. Antrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Bayreuther Str. 10**

### **Sachverhalt:**

Antrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachgestaltung auf dem Grundstück Flur-Nr. 891/20, Gemarkung Langenzenn.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachgestaltung wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **2.5. Antrag auf Isolierte Befreiung zur Erneuerung einer bestehenden Toranlage auf dem Grundstück Glogauer Str. 15**

### **Sachverhalt:**

Antrag zur Erneuerung einer bestehenden Toranlage und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Einfriedungshöhe von 1,75 m (mit Einbau ca. 1,78 m) auf dem Grundstück Flur-Nr. 1079, Gemarkung Langenzenn.

Hierzu wurden vom Antragsteller zwei Gestaltungsvarianten (Variante A und B) der Toranlage eingereicht.

Die Verwaltung teilt mit, dass sich das Grundstück Fl.-Nr. 1079 im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet. Das benachbarte dazugehörige Wohnhaus Glogauer Str. 15 (Fl.-Nr. 1095/3) befindet sich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).

Die Verwaltung spricht sich aus städtebaulich gestalterischen Gründen für die Variante A aus.

**Beschluss:**

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

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Einfriedungshöhe von 1,75 (mit Einbau 1,78 m) für die Variante A wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

<b>2.6. Bauvoranfrage zur Bebaubarkeit eines Grundstückes Nähe Meiersberger Straße</b>
--

**Sachverhalt:**

Bauvoranfrage zur Bebaubarkeit des Grundstückes Flur-Nr. 1147, Gemarkung Laubendorf.

Das Grundstück befindet sich im gegebenenfalls im Außenbereich.

**Beschluss:**

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

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

<b>2.7. Antrag auf Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Garten-/Gerätehauses auf dem Grundstück Berliner Str. 50</b>
--

**Sachverhalt:**

Antrag zur Errichtung eines Garten-/Gerätehauses und Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenze auf dem Grundstück Flur-Nr. 1010/72, Gemarkung Langenzenn.

**Beschluss:**

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

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

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **2.8. Antrag auf Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Vordaches auf dem Grundstück Lohäcker Str. 10**

### **Sachverhalt:**

Antrag zur Errichtung eines Vordaches über der Haustüre und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenze auf dem Grundstück Flur-Nr. 927/11, Gemarkung Laubendorf.

### **Beschluss:**

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

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

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **2.9. Antrag zur Sanierung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Allensteiner Str. 29**

### **Sachverhalt:**

Antrag zur Sanierung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachform auf dem Grundstück Flur-Nr. 1061, Gemarkung Langenzenn.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachform wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **2.10. Antrag auf Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Scheune in Wohnhaus auf dem Grundstück Äußere Windsheimer Str. 5**

### **Sachverhalt:**

Antrag auf Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Scheune in ein Wohnhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 1105, Gemarkung Laubendorf.

### **Beschluss:**

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

### **Hinweis:**

Auf den Nachbargrundstücken Flur-Nrn. 1080/2 und 1082/1, Gemarkung Laubendorf, erfolgt derzeit die Überplanung des Areals bzgl. Der Errichtung eines Dorfplatzes mit Kinderspielplatz. Mit entsprechender Lärmimmissionen ist zu rechnen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### 3. Bauleitplanung

#### 3.1. 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hardgraben; hier: Abwägung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

##### Sachverhalt:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.01.2021 die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hardgraben“ sowie die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 BauGB beschlossen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung sowie der Flächenutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 11.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022 statt.

Es ging folgende Stellungnahme ein:

##### Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 1

Folgende Fragen/ Anregungen ergeben sich aus dem Vorentwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes [*Anmerkung: Es handelt sich eigentlich um die 6. Änderung.*] Nr. 7 „Hardgraben“

Aufgrund der steilen Hanglage ergibt sich fast zwangsläufig, dass das UG ein Vollgeschoss sein wird. Zwei „normale“ Geschosse ohne Dachschräge entsprechen dem momentanen Gestaltungswillen von Bauwilligen -> dafür bieten sich EG und OG an. Ein nutzbares Dachgeschoss ist damit nicht zwangsläufig notwendig -> eine Reduzierung der Dachneigung und damit der Firsthöhe wäre überlegenswert -> U+II in Verbindung mit z.B. einer Dachneigung von max. 30° wären eine Möglichkeit, die Höhenentwicklung zu beschränken.

Werden Gauben eingeplant, kann hier auch, ohne ein Vollgeschoss zu erreichen, noch bei Bedarf Wohnraum geschaffen werden. Bei den 2-geschossigen Bestandsgebäuden ist dies oft geschehen und somit auch möglich. Nachdem die Häuser u.U. nur einem Abstand von 3,00 m zur Straße haben können, entstehen durch die anvisierte 3-Geschossigkeit, in Verbindung mit der doch sehr steilen Straße von ca. 17%, regelrechte „Häuserfluchten“ mit 9,00 m oder 10,00 m hohen Wänden, welche sehr zur Einengung des Straßenbildes führen und einen regelrecht „erschlagen“.

Alternativ wäre eine Festlegung U+I+D mit einem steileren Dach (bis 48°) und der Möglichkeit eines Kniestocks überlegenswert.

Bei der Nutzung der Ausnahmeregelung zum Kniestock könnte sich die talseitige Ansichtshöhe nochmals um 1,00 m vergrößern, da hier nur die Firsthöhe von 14,00 m eingehalten werden muss -> Vielleicht wäre es sinnvoller, den Kniestock nur bei U+I+D zuzulassen. Dies würde auch eher dem jetzigen Erscheinungsbild des Wohngebietes Rechnung tragen.

Evtl. sind Festlegungen zu Zwerchgiebeln sinnvoll, da diese u.U. in Verbindung mit der Hanglage sehr prägend sein können.

Generell erscheint die Firsthöhe für Sattel- und Walmdach mit 14,00 m sehr groß -> für das Bestandswohngebiet eher untypisch und wegen der oben aufgeführten Punkte auch nicht zwingend notwendig. Wobei sich hier generell die Frage nach der Definition des Bezugspunktes stellt. Überhaupt nicht eindeutig ist dies z.B. bei WA 2. Was bedeutet „die Höhe der angrenzenden Fahrbahnmitte der Straße Bronnespan“? Ist das der Schnittpunkt First und Straßenhöhe in der Hausmitte? Oder der Schnittpunkt First und Straßenhöhe an der bergseitigen oder talseitigen Hausseite? Die jetzigen Festlegungen sind hier nicht eindeutig!

Bemisst sich die Wandhöhe beim Pultdach an der Traufseite oder am First bzw. an der Tal- oder Bergseite? Falls traufseitig sollte beachtet werden, dass firstseitig bei 25° eine sehr große Ansichtshöhe entstehen kann. -> Evtl. sollte über eine Firsthöhenbegrenzung für ein Pultdach nachgedacht werden (siehe z.B. Tuchenbach, B-Plan 14)! Es ist zwar in der Begründung Seite 20/örtl. Bauvorschriften/ 2. Absatz beschrieben, dass hohe Ansichten vermieden werden sollen, aber mit den jetzigen Festlegungen wird dies nicht verhindert.

Im Kurvenbereich Weinbergstraße/ Bronnespan ist die Steigung der Straße u.U. größer als im restlichen Verlauf des Bronnespan -> Wäre hierfür evtl. ein genauer Höhenbezugspunkt wichtig?

Viele B-Pläne geben bei Hanglagen (gerade in dieser Größenordnung) z.B. durch Schnittzeichnungen den Geländeverlauf und die dazugehörigen Bezugspunkte an -> dadurch sind eindeutige Aussagen vorhanden und es werden somit Nachfragen vermieden.

Es gibt keine Festlegung zu der Anzahl der Wohneinheiten in den Gebäuden -> bei 2 Wohneinheiten würde dies am ehesten dem Charakter der vorhandenen Bebauung entsprechen und das vorherrschende Ortsbild bliebe gewahrt.

Was ist generell für eine Bebauung angedacht? EFH, DH, RH, MFH? Warum gibt es keine Festlegung dazu?

Im Fall der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern sollte bedacht werden, dass mit der Zufahrt über die Hopfenstraße schon momentan deren Straßen- und Gehwegbreite ziemlich ausgelastet ist (sie wird vielfach als Parkraum genutzt) und der zusätzliche Autoverkehr zu einer weiteren Belastung führen würde. Sollte die neue Bebauung außerdem an die bestehende Wasserleitung angeschlossen werden, ist damit zu rechnen, dass der jetzt schon geringe Wasserdruck dann noch weiter abnimmt. Inwieweit eine Netzerweiterung so einfach möglich ist, erscheint fraglich.

Warum orientiert man sich mit der GFZ 1,2 an der Obergrenze?

Wie sieht eine mögliche Grundstücksteilung und damit die gewünschte Bebauung aus?

In der Begründung bezieht man sich auf Seite 19/ oberster Abschnitt/ bzgl. der Ermittlung des Bezugspunktes auf die 4. Änderung des B-Plans. In der genannten Änderung war hierzu nichts zu finden. Die genaue Definition erscheint sinnvoll (siehe oben getroffene Feststellungen).

Maximal 20% der Gartenfläche dürfen z.B. als Schottergärten ausgebildet werden. Warum kein generelles Verbot (Begründung S. 21/ Mitte)? Beispiel: Grundstück mit 600 qm, abzgl. ca. 110 qm Haus, 40qm Garage/ Carport und Zufahrt von etwa 30 qm (= 180qm), Restfläche mit 420qm x 20%= fast 85qm Schottergarten wären möglich. Das ist nicht zeitgemäß und sollte im Hinblick auf den Naturschutz nicht gestattet werden.

Was ist mit „statisch-konstruktive Maßnahmen an den Gebäuden“ gemeint in Bezug auf die Waldabstandslinie? Hier wäre eine Erläuterung hilfreich.

Im Hinblick auf die Entwicklung von Langenzenn ist es bestimmt sinnvoll, das ein oder andere Wohngebiet auszuweisen. Ob hierfür eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 7 zwingend notwendig sein muss, kann infrage gestellt werden. Im Süden von Langenzenn sind rechts und links des Klaushofer Weges Wohngebiete entstanden, welche so ausgelegt wurden, dass diese noch nach Osten erweitern werden können und eine große Anzahl an Grundstücken möglich macht. Das dort fast ebene Gelände erleichtert eine Bebauung, zumal unter den heutigen Bedingungen Bauland immer teurer wird und die Baukosten in ungeahnter Weise steigen. Eine Hangbebauung zieht einen nicht unerheblichen finanziellen Posten in Bezug auf die Hangsicherung und Gartengestaltung nach

sich. Auch sollte bedacht werden, dass die Infrastruktur (Kitas, Schulen etc.) von Langenzenn im gleichen Maße mitwachsen sollte, wie die ausgewiesenen Bauflächen. Im Interesse der Bürger wäre es auch gut zu erfahren, ob und wie die Stadt Langenzenn generell eine weitere Bebauung Richtung Tonabbaugrube plant. Die im Bebauungsplan dargestellten, neuen Straßen lassen darauf schließen, dass hier eine spätere Fortsetzung des Baugebietes angedacht ist.

In Bezug auf die bisher erstellten Bebauungspläne der Stadt Langenzenn muss festgestellt werden, dass bei dieser geplanten Änderung sehr großzügig mit Festlegungen und Bauvorschriften umgegangen wird. In manchen Punkten (Firsthöhe, Geschossigkeit) erscheinen diese, zumindest bezogen auf die örtlichen Gegebenheiten, jedoch etwas überdimensioniert. Vielleicht kann die ein oder andere oben aufgeführte Frage/ Anregung bei der weiteren Planung und Umsetzung aufgegriffen werden. Nachdem ich immer wieder mit den unterschiedlichsten Bebauungsplänen im Rahmen meiner Tätigkeit konfrontiert werde, möchte ich meine Erfahrungen in eine mögliche weitere Bearbeitung mit einbringen bzw. zu Überlegungen anregen. Denn ein gut geplanter Bebauungsplan erspart später viele Nachfragen im Bauamt und mögliche Diskussionen mit dem Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. In diesem sollen unterschiedliche Wünsche der Bauherren mit einer verträglichen stadt- und ortsplannerischen Entwicklung abgewogen werden. Die Festsetzungen wurden daher so gewählt, dass sie Verschiedenes ermöglichen, aber eine nicht verträgliche Bebauung ausschließen. Auf dieser Ebene können dabei natürlich nicht alle Eventualitäten berücksichtigt werden, da sonst das Ziel der Stadt Langenzenn zum flächensparenden Bauen durch zu strikte Festsetzungen wieder konterkariert werden würde.

### **Die Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse im WA 1 wird auf zwei Vollgeschosse reduziert.**

An der Zahl der zulässigen Vollgeschosse im restlichen Plangebiet wird festgehalten, da eine Nachverdichtung erreicht werden soll. Außerdem sei erwähnt, dass es sich auch bei dem eingangs in der Stellungnahme der Anregerin beschriebenen Gebäudes, um eines mit drei Vollgeschossen handelt. Gerade die Hangneigung macht hier die Festsetzung eines möglichen (!) dritten Vollgeschosses erforderlich, da eben das UG u.U. ein Vollgeschoss wird.

An der Festsetzung zur Dachneigung wird ebenfalls festgehalten, da diese der Festsetzung des bisher geltenden Baurechts (4. Änderung des BP) entspricht und es erwünscht ist, dass eine ähnliche Dachlandschaft auch in diesem Teil entstehen könnte.

**Die Festsetzungen zur maximal zulässigen First- bzw. Wandhöhe werden aber dergestalt umformuliert, dass in allen Teilbereichen des Plangebiets maximale Höhen mit NHN-Angaben (Angaben bezogen auf Normalhöhennull) aufgenommen werden.** Dies beseitigt etwaige Unklarheiten bezüglich der Bezugspunkte.

An der Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Kniestöcken wird festgehalten. Zum einen handelt es sich dabei lediglich um eine ausnahmsweise Zulässigkeit und darüber hinaus ist über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt.

Auf eine Festsetzung speziell zu Zwerchgiebeln wird verzichtet, um die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren nicht allzu sehr einzuschränken. Die bereits in der Planung enthaltene Festsetzung zu Dachaufbauten wird als ausreichend erachtet.

Die Wandhöhe ist in Art. 6 Abs. 4 BayBO definiert als „das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand“,

wie auch in der Begründung aufgeführt. Die Wandhöhe gilt demnach für alle Gebäudeseiten, und somit auch an der Firstseite von Gebäuden, die mit Pultdach ausgeführt werden. **Darüber hinaus werden die Festsetzungen um eine Südausrichtung der Dachfläche bei Pultdächern ergänzt.**

**Es ist vorgesehen zum Entwurf hin weitere, nun vorliegende Höhenangaben in den Planteil aufzunehmen.** Diese Höhenangaben in Kombination mit den getroffenen Festsetzungen sind ausreichend für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Auf die Aufnahme von Geländeschnitten wird verzichtet.

Die Anzahl der Zahl der Wohneinheiten lässt sich nicht direkt mit dem Ortsbild im städtebaulichen Sinne in Verbindung bringen. Auf eine Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten und auch der Festlegung einer Bauweise über die offene Bauweise hinweg wurde bewusst verzichtet, da auch Mehrfamilienhäuser grundsätzlich zulässig sein sollen.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebiets und der Tatsache, dass es sich bei einem Teilbereich um eine Überplanung handelt, ist davon auszugehen, dass die angrenzenden Straßen das vergleichsweise geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen durch neue Bewohner aufnehmen können. **Die Begründung wird hierzu ergänzt.**

Die für die Wasserversorgung in diesem Bereich zuständigen Stadtwerke wurden ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt. Es wurden keine Bedenken bezüglich der künftigen Wasserversorgung geäußert.

Um eine Nachverdichtung zu erreichen, wurde bewusst auf die Festsetzung eines Bebauungstyps (E, DH, H) verzichtet. Dies ist auch der Angebotsbebauungsplanung geschuldet, die verschiedene Möglichkeiten offenlassen will.

Bei der Festsetzung der GRZ und GFZ wurden die Orientierungswerte für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO herangezogen.

Eine Grundstücksparzellierung ist nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens festzulegen.

Entgegen der Annahme in der Stellungnahme bezieht sich der genannte Passus auf S. 19 in der Begründung nicht auf die 4. Änderung, sondern nur die die ersten Sätze des Abschnittes der vorangegangenen Seite. Der Bezugspunkt ist in der 6. Änderung enthalten. Eine genaue Definition ist daher für das vorliegende Verfahren enthalten. Darüber hinaus werden die Bezugspunkte im Entwurf für das gesamte Plangebiet in NHN-Höhen angegeben.

Bei Schottergärten handelt es sich um groß- bis vollflächig abgedeckte Freiflächen. Die anteilige Zulässigkeit einer Abdeckung und damit einer begrenzten Fläche je Grundstück wird zur Erhaltung der gärtnerischen Gestaltungsfreiheit der Bauherren als sinnvoll erachtet. Die Festsetzung entspricht auch dem Grundsatzbeschluss der Stadt Langenzenn hierzu und wird in der Art in allen neuen Bebauungsplänen einheitlich festgesetzt. Die Möglichkeit bis zu 20% noch als „Schottergarten“ auszuführen, soll Unklarheiten vermeiden, wenn Steinhaufen, Kräuterspiralen oder Trittplatten als Wege angedacht sind.

Eine Erläuterung der jeweiligen Festsetzungen ist in der Begründung enthalten. In Zusammenhang mit der Baumfallzone sind statisch-konstruktive Maßnahmen solche, die geeignet sind, die sich im Gebäude aufhaltende Personen vor Baumfall oder Astabwurf zu schützen durch die Konstruktion des Gebäudes (z.B. verstärkter Dachstuhl).

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich zu einem großen Teil um die Überplanung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans mit Nachverdichtungsmöglichkeit und damit, zumindest in Teilen, um eine Maßnahme der Innenentwicklung, was einer Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich, wie dies bei weiteren Ausweisungen im Bereich des Klaushof-



er Weges der Fall wäre, unabhängig von möglicherweise entstehenden Baukosten vorzuziehen ist.

Die Stadt sorgt parallel zur Neuausweisung von Baugebieten auch um die bedarfsgerechte Anpassung der Betreuungseinrichtungen. Aktuell plant die Stadt Langenzenn die Erweiterung des Kindergartens „Plapperkiste“ in der Berliner Straße.

Zur weiteren Entwicklung der Tongrube stehen auf der Homepage der Stadt Informationen zur Landesgartenschau zu Verfügung. Die mögliche Weiterführung der Straßenanbindung soll zunächst nur eine Weiterführung ermöglichen. Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung ist zunächst nur der Stand der 6. Änderung des BP Nr. 7 „Hardgraben“.

Die Anregungen werden wie oben aufgeführt behandelt.

**mehrheitlich beschlossen**

**Dafür: 7 Dagegen: 1**

**Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 11.04.2022, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 13.05.2022 gebeten.

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

- Landesjagdverband Bayern, Jägerschaft Fürth Stadt und Land e.V.
- Gemeinde Großhabersdorf
- Gemeinde Hagenbüchach
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- HBE Handelsverband Bayern e.V.
- Infra Fürth GmbH
- Markt Cadolzburg
- Markt Emskirchen
- N-ERGIE Netz GmbH, Abt. Netzmanagement
- PLEdoc GmbH, Netzverwaltung
- Regierung von Mittelfranken - Gewerbeaufsichtsamt
- Zweckverband zur Wasserversorgung, Dillenbergruppe

Keine Stellungnahme ging im Beteiligungsverfahren ein von:

- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung, Neustadt a. d. Aisch
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q
- CSG GmbH
- Fischereiverband Mittelfranken
- Gemeinde Puschendorf
- IHK Nürnberg für Mittelfranken
- Kreisheimatpfleger
- Kreisjugendring Fürth-Land
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Markt Wilhermsdorf
- Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
- Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn/Seukendorf

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

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

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

### **Bereich Landwirtschaft**

Nach dem derzeitigen Stand der Planungen sind landwirtschaftliche Nutzflächen nicht betroffen.

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen deshalb keine Einwände gegen die aktuelle Planung. Sollten im Rahmen der weiteren Planung Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen werden, bitten wir darum, auf agrarstrukturelle Belange entsprechend Rücksicht zu nehmen.

### **Bereich Forsten**

#### Ausgangslage

Der Bebauungsplan bezieht sich auf eine Fläche, die teilweise Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) darstellt. Die zu rodende Waldfläche beträgt lt. Planunterlagen 1.700 m<sup>2</sup>.

#### Rodung

Für diese Waldfläche wird im Bebauungsplan die künftige Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Eine solche Nutzungsänderung stellt eine Rodung dar und bedarf gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Ein Bebauungsplan kann die Rodungserlaubnis ersetzen (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG), im Verfahren sind jedoch die Vorgaben des Art. 9 Abs. 4-7 BayWaldG sinngemäß zu beachten.

#### Verdichtungsraum

Der zu rodende Wald liegt im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Nach den Zielen der Regionalplanung (Region 7) ist der Wald im Verdichtungsraum grundsätzlich zu erhalten. Nach den Zielen des Waldfunktionsplanes für den Teilabschnitt Region Nürnberg soll der Wald im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen erhalten und es soll auf eine Mehrung der Waldfläche hingewirkt werden. Dies dokumentiert ein öffentliches Interesse an der Waldflächenerhaltung im Verdichtungsraum.

#### Ersatzaufforstung

Aus o. g. Gründen kann der Rodung aus forstlicher Sicht gemäß Art. 9 Abs. 5 BayWaldG nur unter folgenden Auflagen zugestimmt werden:

- Die Rodung darf nur innerhalb der im Lageplan markierten Fläche erfolgen.
- Anzeige der Durchführung der Rodung beim AELF Fürth-Uffenheim.
- Durchführung einer flächengleichen (1.700 m<sup>2</sup>) Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen innerhalb von drei Jahren nach der erfolgten Rodung.
- Anzeige der Durchführung der Ersatzaufforstung beim zuständigen AELF.

Hierzu ergehen nachfolgend genannte Hinweise:

- Bei der Ersatzaufforstung sind gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayWaldG standortgemäße Baumarten auszuwählen und standortheimische Baumarten angemessen (20%) zu beteiligen.
- Der Bebauungsplan ersetzt nicht eine für die Ersatzaufforstung nötige Erstaufforstungserlaubnis. Diese muss beim zuständigen AELF beantragt werden.

### **Weitere Hinweise:**

#### Baumfallbereich:

Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25-30 m. Innerhalb dieser Baumfallzone besteht für bauliche Anlagen im Falle eines Umsturzes von Bäumen ein erhöhtes Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Der Abstand der möglichen Bebauung zu dem benachbarten Waldbestand beträgt weniger als 30 m und liegt somit im Fallbereich der benachbarten Bäume. Für Gebäude und die sich darin aufhaltenden

Menschen ist deshalb langfristig eine potenzielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gegeben. Diese Gefährdung ergibt sich nicht nur daraus, dass umstürzende Bäume den Dachstuhl durchschlagen können, sondern insbesondere auch daraus, dass sie mit ihren Ästen durch das Dach oder die Fenster in Innenräume eindringen können. Ein verstärkter Dachstuhl beispielsweise reicht somit zur Gefahrenabwehr nicht aus. Aufgrund der oben geschilderten Problematik bestehen aus forstlicher Sicht somit Bedenken bezüglich der geplanten Bebauung.

#### Offenes Feuer:

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind. Dieser Hinweis sollte in die Baugenehmigungen aufgenommen werden.

#### Erhöhte Aufwendungen für die angrenzenden Waldbesitzer

Wir weisen darauf hin, dass sich durch die am Waldrand gelegene Bebauung für die angrenzenden Waldbesitzer langfristig dauerhaft erhebliche Mehrbelastungen ergeben. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- Bewirtschaftungserschwernisse, u.a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen,
- regelmäßige Sicherheitsbegänge aufgrund einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht
- ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden.

Auf diese Mehrbelastungen sollten die angrenzenden Waldbesitzer hingewiesen werden.

#### Textliche Festsetzungen

Wir bitten, die o.g. Punkte in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Um Abdruck des Abwägungsergebnisses unter Angabe des Aktenzeichens an post-stelle@aelf-fu.bayern.de wird gebeten.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

#### **Zu Bereich Landwirtschaft:**

Kenntnisnahme. **Die Angaben zu den Ausgleichsflächen werden zur Beteiligung des Entwurfs hin ergänzt.** Bezüglich der Ersatzaufforstungsfläche erfolgte bereits eine Abstimmung mit dem AELF. Die landwirtschaftlichen Belange wurden nach Möglichkeit berücksichtigt.

**mehrheitlich beschlossen**

**Dafür: 7 Dagegen: 1**

#### **Zu Bereich Forsten:**

##### Zu Ausgangslage

Kenntnisnahme.

##### Zu Rodung

Kenntnisnahme.

#### Zu Verdichtungsraum

Es ist vorgesehen eine flächengleiche Ersatzaufforstung auf dem Flst. Nr. 533, Gemarkung Laubendorf in der Stadt Langenzenn durchzuführen. **Die Angaben werden in den Planunterlagen ergänzt.**

#### Zu Ersatzaufforstung

Eine Rodung von Waldfläche außerhalb des Geltungsbereichs ist durch diese Planung nicht vorgesehen.

**Die Ersatzaufforstungsflächen werden zum Entwurf hin in den Planunterlagen ergänzt.** Hierzu erfolgte bereits eine Vorabstimmung mit der Forstbehörde, die dieser grundsätzlich für geeignet befindet. Die Anregungen zur Ersatzaufforstung werden im Zuge deren Genehmigung/Umsetzung entsprechend berücksichtigt.

#### **Zu Weitere Hinweise:**

##### Zu Baumfallbereich:

Kenntnisnahme. Bei Einhaltung des geforderten Waldabstandes von 25-30 m würde der frei zu haltende Bereich einen Großteil der Baufläche in Anspruch nehmen und damit zu einer deutlichen Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke führen. An dieser Stelle werden daher zu Gunsten einer Bebauung des Plangebiets die forstfachlichen Bedenken zurückgestellt. Der derzeit eingehaltene Mindestabstand von 3 m im südlichen Bereich wird, wie in den Festsetzungen der vierten Änderung des Bebauungsplans enthalten, unverändert übernommen und nach Norden hin auf 5 m erweitert. wird an dieser Stelle als ausreichend erachtet. Es werden durch die Planung keine geringeren Abstände zwischen Bebauung und Wald ermöglicht, als dies in der vierten Änderung des Bebauungsplans bereits der Fall ist.

##### Zu Offenes Feuer:

Kenntnisnahme. Im vorliegenden Fall handelt es sich lediglich um die Aufstellung eines Bebauungsplans. Baugenehmigungen werden in diesem Verfahren keine erteilt.

##### Zu Erhöhte Aufwendungen für die angrenzenden Waldbesitzer

Aufgrund der bestehenden Bebauung nördlich des Plangebiets, die bis auf ca. 11 m an den Wald heranreicht bestehen bereits zum jetzigen Zeitpunkt Bewirtschaftungsschwernisse sowie eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht. Die geplante Bebauung wird daher als vertretbar angesehen. Unzumutbare Mehrbelastungen werden keine gesehen. Waldbesitzer ist bezogen auf das Flst. Nr. 1674 derzeit die Stadt Langenzenn.

##### Zu Textliche Festsetzungen

Die einzelnen Punkte werden wie oben aufgeführt in der Planung berücksichtigt.

Das Abwägungsergebnis wird im Zuge der Entwurfsbeteiligung mitgeteilt.

**mehrheitlich beschlossen**

**Dafür: 7 Dagegen: 1**

#### **Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken**

Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gegen die 6. Änderung und Erweiterung des oben genannten Bebauungsplanes der Stadt Langenzenn keine Bedenken.

Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.

Das Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken bietet der Stadt Langenzenn seine Unterstützung durch Instrumente der Innenentwicklung an. Ziel dieser Innen statt Außen Werk-

zeuge, wie z.B. ein dorfräumlicher Vorentwurf ist, dass die Stadt ihre vorhandenen Potenziale durch Leerstände, Baulücken und Brachflächen nutzen und so den Flächenverbrauch für neue Baugebiete im Außenbereich minimieren kann. Information und Beratung erfolgen auf Wunsch durch [...], die sich über eine Rückmeldung seitens der Stadt Langenzenn freuen würde.

Eine weitere Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken am o.a. Verfahren ist, soweit sich keine Änderungen im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebietes ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

### **Bund Naturschutz, Ortsgruppe Langenzenn**

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

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

Das Ziel der Bauleitplanung, die Erschließungsstraße „Bronnespan“ beidseitig zu nutzen, sowie insbesondere die Erweiterung an den bestehenden Siedlungszusammenhang Richtung Osten zu ermöglichen ist für uns nicht akzeptabel.

Die Erteilung von Baurecht für die beidseitige Bebauung des Bronnespans wäre unter Berücksichtigung zusätzlicher Schutzmaßnahmen für die bestehende Flora und Fauna gegebenenfalls zustimmungswürdig. Da im vorliegenden Fall jedoch die Grundlagen für eine weitere Möglichkeit der Erschließung Richtung Osten gelegt werden, muss der Bebauungsplan in der vorliegenden Form zwangsweise in seiner Gesamtheit abgelehnt werden.

Im Einzelnen:

- Der Geltungsbereich und die ggf. für eine weitere Osterweiterung vorgesehenen Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Vorranggebiet zur Gewinnung von Ton „TO2“ gemäß Regionalplan Region Nürnberg (R7) des Regierungsbezirks Mittelfranken. Teilweise fanden wohl auch bereits Inanspruchnahmen der Flächen, insbesondere für die Auffüllung von Abraum aus dem Tonabbau, statt. Im benannten Regionalplan sind als Folgefunktion Land- und Forstwirtschaft sowie Ökologische Ausgleichsflächen/Biotope benannt.
- Im Gutachten ist die reichhaltige Fauna, insbesondere bestehend aus Vögeln und Reptilien beschrieben. Die als Wertminderung als fehlend eingestuftes Bruthabitat sind auf die noch relativ jungen Baumbestände von maximal 30 Jahren zurückzuführen. Umso weniger nachvollziehbar ist es, diese nunmehr zu roden und anderweitig quasi bei Null zu beginnen. Durch die Baumaßnahmen werden die in den letzten Jahrzehnten erreichten Erfolge komplett zerstört.
- Die gegenständlichen Flächen sind in der heutigen Form als Ausgleichsflächen für die Erweiterung der Tongrube angelegt worden. Mittlerweile ist hier ein funktionierendes Habitat für Flora und Fauna entstanden und es ist daher komplett kontraproduktiv, dieses nun wieder zu vernichten und anderenorts erneut mit einer Ausgleichsfläche zu starten.
- Unter Punkt B.11 wird darauf hingewiesen, dass noch ausreichend Waldbestand verbleibt. Dies gilt jedoch nur für die aktuell im Verfahren befindliche Fläche, nicht jedoch für offen gehaltene Möglichkeit der Erweiterung nach Osten.

- Gerade der Lebensraum Tongrube mit den bestehenden Abbauwänden stellt ein überaus wertvolles Habitat für Flora und Fauna dar. Hierzu gehören auch Jagd-, und Rückzugsgebiete sowie Wanderwege für Vögel, Reptilien, Kleinsäuger und Insekten, z.B. Wildbienen in unmittelbarer Nähe der Grube dar. Werden diese zerstört, verliert das Gesamthabitat seine Wirkung.
- Eine weitere Erweiterung der Fläche würde den Zielen der geplanten Landesgartenschau, die ja gerade den Lebensraum Tongrube als Thema hat, entgegenstehen.
- Im Untersuchungsbericht wird der Lebensraum als für Amphibien ungeeignet dargestellt. Evtl. mag das an unpassenden Beobachtungszeitpunkten liegen. Uns sind in der Umgebung Vorkommen von Kreuzkröte und Erdkröte bekannt, das Vorkommen der Wechselkröte wurde erwähnt. Dabei handelt es sich nicht unbedingt um Laichhabitate, sondern um Landlebensräume außerhalb der Laichzeit, z.B. im Winter. Denn auch wenn die Kreuzkröte keine besonders weiten Strecken wandert, legt sie doch bis zu 200 m zurück und einer ihrer Winterlebensräume sind Wälder mit sandigem Boden.

Zustimmungsfähig wäre der Bebauungsplan wie dargestellt nur mit einer unumkehrbaren Festlegung, die eine Erweiterung nach Osten unmöglich macht. Dazu gehört insbesondere, dass keine Straßenzüge Richtung Osten angelegt werden.

Zu den baulichen Forderungen der vorgesehenen Bebauung würde die verpflichtende Vorgabe für die Anlage von Zisternen und Photovoltaik-/Solaranlagen gehören.

Die dargelegte Einstufung, insbesondere der Schutzgüter Fläche, Pflanzen, Tiere und biologischer Vielfalt als mittel sehen wir als nicht richtig an. Die Bedeutung ist zweifelsohne als hoch einzustufen.

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

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Das im Regionalplan festgesetzte Vorranggebiet für Bodenschätze TO 2 liegt, wie in der Stellungnahme richtig angeführt, angrenzend an das Plangebiet, nicht innerhalb. Daher gelten die Folgefunktionen auch nicht für das Plangebiet selbst, sondern für die nördlich angrenzende Fläche.

Entgegen der Annahme in der Stellungnahme ist die Erweiterung der Wohnbaufläche perspektivisch Teil des Konzeptes der Landesgartenschau bzw. dort thematisiert und widerspricht damit nicht deren Zielen. Ergänzend ist zu erwähnen, dass die Erweiterung nach Osten durch das vorliegende Verfahren lediglich offengehalten und noch nicht vorbereitet wird.

Die Sichtweise des Anregers hinsichtlich der Wertigkeit des Geltungsbereiches kann nur teilweise geteilt werden. Zum einen handelt es sich hier um einen Randbereich, in den eingegriffen wird, zum anderen um die beschriebenen Jungbestände. In der Tat ist es aber so, dass diese ein hohes Entwicklungspotenzial (gerade auch in Nachbarschaft zur Tongrube und als Pufferzone) besitzen. **Dies soll im Umweltbericht klarer dargestellt werden und beim Schutzgut Tiere und Pflanzen neben der Bewertung „mittel“ für den Status quo eine Bewertung „hoch“ für das Entwicklungspotenzial angeführt werden.** Dennoch möchte die Stadt Langenzenn an der Planung festhalten und auch die Option offenhalten, zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Entwicklung nach Osten anzugehen. Die Bewertung der hier dann zu erwartenden Eingriffe hat in einem späteren Verfahren zu verfolgen.

Überwinterungshabitate von Amphibienvorkommen festzustellen ist nicht trivial und würde nur über die Beobachtung der Wanderbewegungen über Zäunungen funktionieren. Amphibienzäune in diesem Gelände (sprich an der Geltungsbereichsgrenze) aufgrund des dichten

Gehölzbestandes aufzustellen ist ohne vorherige Eingriffe nicht möglich. Es ist sicher richtig, dass von den genannten Arten auch einmal größere Distanzen zurückgelegt werden, allerdings nur, wenn keine geeigneten Überwinterungshabitate aufgefunden werden. Diese sind im Randbereich der Tongrube ausreichend vorhanden. Es verbleibt nach wie vor eine Pufferzone, so dass der vorliegende Bebauungsplan hier keine Verbotstatbestände hinsichtlich der Zerstörung von Lebens- und Ruhestätten schafft. Wären diese betroffen, so würde das beschriebene Einzelereignis des Fundes von Amphibien in einem Lichtschacht häufiger auftreten und mehr Individuen betreffen. Dies konnte bisher nicht beobachtet werden.

Eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanalagen kann nicht getroffen werden. Die Nutzung von alternativen Energien bleibt unter Beachtung der Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) dem jeweiligen Eigentümer überlassen.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Zisternen ist bereits Teil der Festsetzungen. Auf eine Festsetzung zur verbindlichen Errichtung von Zisternen wird jedoch verzichtet, da für die Berechnung des Regenrückhalts stets der ungünstigste Fall (vollgelaufene Zisternen) anzunehmen ist.

Die Stadt Langenzenn bemüht sich jedoch im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf die Errichtung von Zisternen und Solarenergieanlagen hinzuwirken.

Die Einwendungen werden wie oben aufgeführt behandelt. Das Ergebnis der Abwägung wird im Zuge der Beteiligung zum Entwurf mitgeteilt.

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

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

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Auflagen, Belange und Hinweise zum o.g. Verfahren.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

### **Immobilienrelevante Belange**

Werden bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Bitte wenden Sie sich vor Baubeginn an die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Team Immobilienspezifische Gestattungen, Barthstraße 12, 80339 München, DB.DBIMM.Sued.Gestattungen@deutschebahn.com

## **Infrastrukturelle Belange**

### Fahrbahn

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren, sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Der Gleisbereich/Gleise dürfen nicht betreten werden. Ein Mindestabstand von 3,0 m bis zur Gleismitte ist stets einzuhalten. Kann nicht sichergestellt werden das Beschäftigte die 3,0 m Abstand einhalten können ist die Seite 1 des Vordrucks 132.0118V03 vom Unternehmer zu bearbeiten und an die AVI Nürnberg, BZS-SPLAN-NBG@deutschebahn.com zu senden.

Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich.

An dem bestehenden / benachbarten Bahnübergang sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Insbesondere weisen wir auf den nötigen Stauraum (27,00 m), die Schleppkurve, die richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) hin.

Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens – 50,00 m - Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben.

Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen dürfen durch die Baumaßnahme keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Dies gilt auch während der Baumaßnahme.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau und der Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.



Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

#### Konstruktiver Ingenieurbau

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

#### **Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn**

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

#### **Schlussbemerkungen**

Bei dem weiteren Verfahren und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an den Mitarbeiter Baurecht, Herrn Görens.

## **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Durch den Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die näher an die Bahnlinie heranrücken, als dies mit dem bereits bestehenden Baurecht der Fall ist. Es ist daher nicht mit zusätzlichen Einschränkungen für notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhalt zu rechnen.

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die 6. Änderung des Bebauungsplans nicht geändert, lediglich nach Norden und damit an der bahnabgewandten Seite erweitert. Es ändert sich daher nichts am Schutzanspruch im Plangebiet.

### Zu Immobilienrelevante Belange:

Kenntnisnahme. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt über bestehende Einrichtungen. Zusätzliche Kreuzungen der Bahnstrecke sind daher nicht zu erwarten.

### Zu Infrastrukturelle Belange:

#### Zu Fahrbahn:

Kenntnisnahme.

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die 6. Änderung des Bebauungsplans nicht geändert, lediglich nach Norden und damit an der bahnabgewandten Seite erweitert. Es ist daher nicht mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs oder des gewöhnlichen Betriebs der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen und Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung zu rechnen.

Zwischen dem Plangebiet und der Bahnlinie liegen noch weitere (derzeit noch unbebaute) Wohnbaugrundstücke sowie die Schlehenstraße. Das Plangebiet hält damit einen Abstand von mind. ca. 40 m zur Gleisachse ein. Die geforderten Abstände können demnach eingehalten werden.

Zwischen dem Plangebiet und dem südlich gelegenen Bahnübergang ist lediglich eine fußläufige Verbindung über eine Treppe vorhanden. Darüber hinaus ist an den bestehenden Verkehrswegen im Umfeld des Plangebiets keine Änderung in diesem Verfahren vorgesehen.

### **Die textlichen Festsetzungen werden um eine Angabe zur Vermeidung der Blendwirkung von Photovoltaik- und Solaranlagen ergänzt.**

Die Hinweise zur Bauausführung werden an die Bauherren weitergegeben.

### Zu Konstruktiver Ingenieurbau:

Die Wasserentsorgung ist über vorhandene städtische Einrichtungen vorgesehen. Eine Inanspruchnahme von Bahngrund ist nicht vorgesehen.

### Zu Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn

Die Hinweise zu Beleuchtung und Lagerungen werden zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergegeben.

**Der Hinweis zu den Abständen von Bepflanzungen wird in die Planung aufgenommen.**

### Zu Schlussbemerkungen:

Kenntnisnahme und Weitergabe des Hinweises zur Sorgfaltspflicht an die Bauherren. Eine weitere Beteiligung der DB AG erfolgt zum Entwurf hin gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

**mehrheitlich beschlossen**

**Dafür: 7 Dagegen: 1**

## **Deutsche Telekom Technik GmbH**

### **Stellungnahme vom 04.05.2022 zur 19. Änderung des FNP**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir werden zum Bebauungsplan Nr. 7 „Hardgraben“ noch detaillierte Stellungnahme abgeben. Bei Planungsänderung bitten wir um erneute Beteiligung. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Stellungnahme vom 25.04.2022 zum Bebauungsplan Nr. 7**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben

- W87794556, PTI 13, PB L 2 Neubau, [...] vom 07.01.2020
- W88836592, PTI 13, PB L 2 Neubau, [...] vom 01.04.2020

Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

### **Zu Stellungnahme vom 04.05.2022 zur 19. Änderung des FNP**

Kenntnisnahme.

Eine weitere Beteiligung findet zum Entwurf des Bebauungsplans statt.

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

### **Zu Stellungnahme vom 25.04.2022 zum Bebauungsplan Nr. 7**

Kenntnisnahme.

Der Stadt Langenzenn liegen Stellungnahmen mit den genannten Bezeichnungen lediglich für den Bereich der 5. Änderung des BP Nr. 7 „Hardgraben“ vor. Diese beziehen sich daher nicht auf das aktuelle Plangebiet. Eine weitere Beteiligung findet zum Entwurf des Bebauungsplans statt.

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

## **Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Nürnberg**

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.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Vorentwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sowie der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Hardgraben“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der Stadt Langenzenn insofern berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie, die Bahnstrecke 5913, Siegelsdorf – Markt Erlbach in einer Entfernung von rund 42 m südlich davon vorbeiführt.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch den Vorentwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sowie der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Hardgraben“ der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf.

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen wären.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (Kompetenzteam Baurecht: KTB.Muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Aufgrund des Abstands des Plangebiets der Bebauungsplanänderung zur Bahnlinie von ca. 40 m, ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleistrasse oder anderer Gefährdungen wie Windwurf zu rechnen.

Eine Inanspruchnahme von Bahnkörperentwässerungsanlagen ist nicht vorgesehen, es sind daher auch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der der Bahnlinie nächstgelegene, südliche Teil des Plangebiets ist bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ändert sich daher durch die vorliegende Planung nichts am Schutzanspruch im Plangebiet.

Die Deutsche Bahn wurde ebenfalls beteiligt und deren Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.

**mehrheitlich beschlossen**

**Dafür: 7 Dagegen: 1**

## **Landratsamt Fürth, Sachgebiet 44**

### **Stellungnahme zur 19. Änderung FNP**

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

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist zwingend der Hinweis auf einen Ausschluss von Leuchtmitteln/ LEDs mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2. 700 K zu ergänzen. Andernfalls kann die Vermeidungsmaßnahme V5 nicht wirkungsvoll durchgeführt werden und erzielt den gegenteiligen Effekt.

Zum Zeitpunkt der Beteiligung konnten von Seiten der Stadt/ der Planungsbüros noch keine Aussagen zu den Ausgleichsmaßnahmen gemacht werden. Für eine rechtssichere Aufstellung des Bebauungsplanes sind konkrete Aussagen hierzu zwingend notwendig. Folglich kann aufgrund der fehlenden Angaben nicht abschließende naturschutzfachlich Stellung genommen werden.

Rechtsgrundlagen:

§ 44 BNatSchG

§ 1a BauGB

Ein Bebauungsplan muss gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Probleme beim späteren Planvollzug gemeistert werden können. Werden die Verbotstatbestände in der Bauleitplanung nicht ausreichend bewältigt, können sich bei der Verwirklichung der Planung unüberwindbare Hindernisse ergeben. Vor dem Hintergrund, dass Bebauungspläne, die offensichtlich nicht verwirklicht werden können, nicht erforderlich ("Erforderlichkeit der Bebauungsplanung" im Sinne von §1 Abs. 3 S. 1 BauGB) und damit nichtig sind, wird die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Bauleitplanverfahren notwendig.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind artenschutzrechtliche Belange grundsätzlich im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB) zu berücksichtigen. Die Regelungen des besonderen Artenschutzes (§§ 44 bis 47 BNatSchG) sind jedoch abwägungsfest (Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht). Das bedeutet, dass die in § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG enthaltenen Verbote nicht "weggewogen" werden können.

Die Arten Mehlbeere (*Sorbus aria*), Rote Johannisbeere (*Rubus rubrum*) und Kornelkirsche (*Cornus mas*) werden auf der Pflanzliste als geeignete, standortheimische Gehölze empfohlen. Diese sind jedoch gem. LfU keine gebietsheimischen Zielart für die Region 5. 1. Es wird empfohlen die Pflanzliste in diesen Punkten zu ändern und ggf. durch geeignete Arten nach den Angaben des LfU zu ergänzen.

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

Hinweis: Mit den eingereichten Unterlagen besteht Einverständnis. Es werden keine Belange der kommunalen Abfallwirtschaft berührt.

#### **Abteilung 4 - SG 41 -AB 412- Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:**

Gegen die 19. Änderung des FNP und die parallele 6. Änderung und Erweiterung des BPL Nr. 7 "Hardgraben" bestehen keine Einwände.

Auf die Stellungnahme zur 6. Änderung und Erweiterung des BPL Nr. 7 "Hardgraben" wird verwiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.

## **Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7 „Hardgraben“, 6. Änderung**

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

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist zwingend der Hinweis auf einen Ausschluss von Leuchtmitteln/ LEDs mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K zu ergänzen. Andernfalls kann die Vermeidungsmaßnahme V5 nicht wirkungsvoll durchgeführt werden und erzielt den gegenteiligen Effekt.

Zum Zeitpunkt der Beteiligung konnten von Seiten der Stadt/ der Planungsbüros noch keine Aussagen zu den Ausgleichsmaßnahmen gemacht werden. Für eine rechtssichere Aufstellung des Bebauungsplanes sind konkrete Aussagen hierzu zwingend notwendig. Folglich kann aufgrund der fehlenden Angaben nicht abschließende naturschutzfachlich Stellung genommen werden.

Rechtsgrundlagen:

§ 44 BNatSchG

§ 1a BauGB

Ein Bebauungsplan muss gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Probleme beim späteren Planvollzug gemeistert werden können. Werden die Verbotstatbestände in der Bauleitplanung nicht ausreichend bewältigt, können sich bei der Verwirklichung der Planung unüberwindbare Hindernisse ergeben. Vor dem Hintergrund, dass Bebauungspläne, die offensichtlich nicht verwirklicht werden können, nicht erforderlich ("Erforderlichkeit der Bebauungsplanung" im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB) und damit nichtig sind, wird die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Bauleitplanverfahren notwendig.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind artenschutzrechtliche Belange grundsätzlich im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB) zu berücksichtigen. Die Regelungen des besonderen Artenschutzes (§§ 44 bis 47 BNatSchG) sind jedoch abwägungsfest (Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht). Das bedeutet, dass die in § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG enthaltenen Verbote nicht "weggewogen" werden können.

Die Arten Mehlbeere (*Sorbus aria*), Rote Johannisbeere (*Rubus rubrum*) und Kornelkirsche (*Cornus mas*) werden auf der Pflanzliste als geeignete, standortheimische Gehölze empfohlen. Diese sind jedoch gern. LfU k eine gebietsheimischen Zielart für die Region 5. 1. Es wird empfohlen die Pflanzliste in diesen Punkten zu ändern und ggf. durch geeignete Arten nach den Angaben des LfU zu ergänzen.

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

Hinweis: Mit den eingereichten Planunterlagen besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter (Restmüll, Biomüll, Papier und Gelbe Tonne) hat an der nächsten öffentlichen (Für Schwerlastverkehr geeigneten) Straße zu erfolgen.

### **Abteilung 3 - SG 33 - Verkehrswesen Straßen- und Wegerecht:**

Die Sichtfelder im neuen Baugebiet auf die Straße Bronnespan sind nach Ziff. 6.3.9.3. RAS 06 einzuzeichnen.

### **Abteilung 4-SG 41 -AB 412 - Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:**

Gegen die 6. Änderung und Erweiterung des BPL Nr. 7 "Hardgraben" und parallele Änderung des FNP bestehen keine Einwände.

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Sofern Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind derzeit nicht im Kataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz enthalten. Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden kann. Sollten bei Eingriffen in den Untergrund organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, sind unverzüglich das Landratsamt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.

#### **Abteilung 4 - Bauwesen - SG 45 Kreisbaumeister:**

Vor dem Hintergrund der Nachverdichtung ist die Erhöhung der Anzahl an Vollgeschossen gegenüber dem westlich angrenzenden Bereich sinnvoll. Es sollte jedoch auch aufgrund der Topographie überprüft werden, ob die max. 2 VG im nördlichen Teil von WA 2 und im WA 1 nicht beibehalten werden sollten. Bleibt die Festsetzung bestehen, sollte die Begründung D 1 durch eine städtebauliche Begründung ergänzt werden.

Es wird empfohlen, auch in WA 1 und WA 2 als Bezugspunkte für die im Textteil unter § 2 getroffenen Höhenfestsetzungen Höhenpunkte in m ü. NN anzugeben. Wenn die bisherige Festsetzung beibehalten wird, sollte die öffentliche Verkehrsfläche mit Höhenangaben versehen werden.

#### **Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth:**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hardgraben" besteht Einverständnis, wenn die in der Anlage beigefügten Hinweise beachtet werden.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

#### **Zur 19. Änderung Flächenutzungsplan**

##### Zu Abteilung 4 -SO 42 - Naturschutz Technik:

Es wurde eine identische Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Hardgraben“ abgegeben. Da sich die Anregungen auf die Ebene des Bebauungsplans beziehen bzw. aufgrund der erforderlichen Detailschärfe auf Ebene des Bebauungsplans zu behandeln sind, wird an dieser Stelle auf die Stellungnahme zum BP verwiesen.

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

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

Kenntnisnahme.

##### Zu Abteilung 4 - SG 41 -AB 412- Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:

Kenntnisnahme. Das Wasserwirtschaftsamt wurde ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.

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

#### **Zu Bebauungsplan Nr. 7 „Hardgraben“, 6. Änderung**

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

Kenntnisnahme.

Eine Festsetzung mit Ausschluss von Leuchtmitteln/ LEDs mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2. 700 K ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter § 9 im Vorentwurf enthalten gewesen.

Das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) liegt vor und ist in die Planung eingeflossen.

**Die Ausgleichsflächen werden zum Entwurf hin in den Planunterlagen ergänzt.**

**Die Pflanzliste wird geprüft und ggf. angepasst.**

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

Zu Abteilung 1 - SG 13- Abfallwirtschaft:

Kenntnisnahme. Die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter ist an der Straße „Bronnespan“ vorgesehen.

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

Zu Abteilung 3 - SG 33 - Verkehrswesen Straßen- und Wegerecht:

Die Anregung wird aufgegriffen und **die Sichtfelder von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in die Straße „Bronnespan“ eingetragen.**

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

Zu Abteilung 4-SG 41 -AB 412 - Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:

Kenntnisnahme. Es ist vorgesehen, das nicht versickerbare Niederschlagswasser gedrosselt in die vorhandene bzw. noch zu errichtende Kanalisation einzuleiten.

Der Hinweis zur Bauwasserhaltung wird an die Bauherrn weitergegeben.

Ein Hinweis auf die Mitteilungspflicht im Falle von organoleptischen Auffälligkeiten des Untergrundes ist bereits als Hinweis auf dem Planblatt enthalten.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.

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

Zu Abteilung 4 - Bauwesen - SG 45 Kreisbaumeister:

Die Anregung wird teilweise aufgegriffen und **im WA 1 die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse angepasst.** An der Zahl der zulässigen Vollgeschosse im WA 2 wird festgehalten. **Die Anregung zur Ergänzung der Begründung in diesem Punkt wird aufgegriffen und die Begründung entsprechend ergänzt.**

Die Anregung zur Höhenfestsetzung in WA1 und WA2 wird aufgegriffen. **Es ist vorgesehen im Entwurf für das gesamte Plangebiet die Höhenentwicklung über NHN-Höhen zu begrenzen.**

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

Zu Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth:

Kenntnisnahme. Der Nachweis zum Brandschutz ist grundsätzlich auf Vorhabenebene zu erbringen. Die Löschwasserversorgung des Plangebiets ist über Netzerweiterungen des bestehenden Netzes vorgesehen.



**mehrheitlich beschlossen**

**Dafür: 7 Dagegen: 1**

### **Planungsverband Region Nürnberg**

Es wurde festgestellt, dass das o.g. Vorhaben der Stadt Langenzenn als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist.

Das Areal ist mit einem dichten Baum- und Gehölzbestand besetzt. Sollte es sich hierbei um Wald im Sinne des Waldgesetzes handeln, so wäre das Ziel 5.4.4.1 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP (7)) einschlägig, wonach die Flächensubstanz des Waldes, die durch das Vorhaben ggf. verloren geht im Verdichtungsraum vollständig auszugleichen ist. Diesbezüglich ist eine enge Abstimmung mit den forstwirtschaftlichen Fachstellen angezeigt.

Zudem sind v.a. im südlichen Planbereich einzelne Biotopkartierungen vorhanden. Eine Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen ist hier obligatorisch.

Bezüglich des unmittelbar angrenzenden Vorranggebietes für Tonabbau TO2 des RP (7) und des mit Hauptbetriebsplan „Hauptbetriebsplan für die Gewinnung von Ton in dem Tontagebau Langenzenn Ziegenberg“ genehmigten Tonabbaus, ist eine ausführliche Abstimmung mit dem Bergamt Nordbayern als zuständiger Fachstelle erforderlich.

Eine Behandlung im Planungsausschuss ist daher nicht erforderlich.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Bei den Baum- und Gehölzbeständen handelt es sich, wie angenommen größtenteils um Wald i.S.d. Waldrechts und die in Anspruch genommene Fläche ist flächengleich auszugleichen. Eine flächengleiche Ersatzaufforstung auf dem Flst. Nr. 533, Gemarkung Laubendorf in der Stadt Langenzenn, ist bereits vorgesehen und mit der Forstbehörde vorabgestimmt.

**Die Angaben werden in den Planunterlagen ergänzt.**

Bezüglich des Hinweises auf die vorhandenen, kartierten Biotope wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen, die ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt wurde. Diese liegen im Bereich mit schon bestehendem Baurecht (Stand 4. Änderung des BP).

**mehrheitlich beschlossen**

**Dafür: 7 Dagegen: 1**

### **Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde**

*[Anmerkung: Nahezu wortgleiche Stellungnahme zu BP und FNP-Änderung.]*

Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden **überörtlich raumbedeutsamen** Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung:

In der Stadt Langenzenn soll der wirksame Flächennutzungsplan / rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 „Hardgraben“ geändert und im Anschluss an das bestehende Wohngebiet am Hardgraben kleinräumig ergänzende Wohnbauflächen ausgewiesen / festgesetzt werden. Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der Änderungsbereich umfasst insg. ca. 0,6 ha, wovon etwa 0,3 ha bereits durch die rechtskräftige 4. Änderung des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Im Parallelverfahren wird der wirksame Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

Die kleinräumige Erweiterung kann aus landesplanerischer Sicht noch im Sinne einer Abrundung und Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes angesehen werden.

Der Planbereich ist mit einem dichten Baum- und Gehölzbestand besetzt. Im Falle der Einstufung als Wald wäre gemäß Ziel 5.4.4.1 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP 7) die Flächensubstanz des Waldes die durch das Vorhaben ggf. verloren geht im Verdichtungsraum vollständig auszugleichen. Zudem sind v.a. im südlichen Planbereich einzelne Biotopkartierung vorhanden. Eine Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen für Naturschutz und Forstwirtschaft ist daher angezeigt.

Hinsichtlich des in direkter Nachbarschaft ausgewiesenen Vorranggebietes für Tonabbau TO2 des RP7 und des mit Hauptbetriebsplan „Hauptbetriebsplan für die Gewinnung von Ton in dem Tontagebau Langenzenn Ziegenberg“ genehmigten Tonabbaus, ist eine entsprechend ausführliche Abstimmung mit dem Bergamt Nordbayern als zuständiger Fachstelle erforderlich.

Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung dieser Hinweise nicht erhoben.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Bei den Baum- und Gehölzbeständen handelt es sich, wie angenommen größtenteils um Wald i.S.d. Waldrechts und die in Anspruch genommene Fläche ist flächengleich auszugleichen. Eine flächengleiche Ersatzaufforstung auf dem Flst. Nr. 533, Gemarkung Laubendorf in der Stadt Langenzenn, ist bereits vorgesehen und mit der Forstbehörde vorabgestimmt. **Die Angaben werden in den Planunterlagen ergänzt.**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Fürth sowie das Bergamt Nordbayern wurden ebenfalls beteiligt und die Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt.

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

### **Regierung von Mittelfranken – Fachberater Brand- u. Katastrophen-Schutz**

Bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz - Art. 1 des Gesetzes über das Feuerlöschwesen – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz festzustellen und ggf. durch den Ausbau der abhängigen Wasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Erlass Nr. w/1502/1 vom 23.07.1971 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - und/oder der unabhängigen Wasserversorgung (z. B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 o. ä.) zu sichern.

Das bzw. die Feuerwehrgerätehäuser müssen hinsichtlich ihrer Größe, räumlichen Ausstattung, zentralen Lage, verkehrstechnischen Anbindung und Erweiterungsmöglichkeit sowohl den derzeitigen als auch den künftigen Anforderungen entsprechen. Sofern in einem absehbaren Zeitraum ein Neu-, Um- oder Erweiterungsbau eines Feuerwehrgerätehauses erforderlich wird und die Grundstücksverhältnisse unzureichend sind, ist eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem zuständigen Kreis- bzw. Stadtbrandrat abzustimmen. Für weitere Beratungen stehen ggf. die Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz bei den Regierungen zur Verfügung.

### **Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr**

Der abwehrende Brandschutz und der technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 83 Abs. 1 BV, Art. 1 Abs. 1 BayFwG). Die Gemeinden haben in Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten (Art. 1 [2] BayFwG), damit im eigenen Wirkungskreis dafür gesorgt ist, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden können sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (Art. 1 [1] BayFwG).

Die Feuerwehr ist deshalb bei der Zulässigkeit von Sonderbauten, Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z. B. Verwender von Radioisotopen oder anderen Gefahrstoffen) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die aufgrund der Personenanzahl, Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten und auszubilden. Sollten diese Festlegungen in den Bebauungsplänen noch nicht erfolgt sein, muss bei Bekanntwerden der jeweiligen Nutzung die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr auf die sich daraus ergebenden Gefahren in Absprache mit dem zuständigen Kreis- bzw. Stadtbrandrat abgestimmt werden.

### **Sicherstellung des zweiten Rettungsweges**

Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbstständigen Betrieben und Arbeitsstätten muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt (Art. 31 BayBO).

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann oder aufgrund der betroffenen Personengruppe im Gebäude eine Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr zu zeitaufwendig oder nicht möglich ist, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Bei Maisonettewohnungen, welche teilweise oder ganz im Dachgeschoss liegen, ist eine direkte Anbindung aller Geschosse an einen notwendigen Treppenraum oder eine Außentreppe erforderlich (erster baulicher Rettungsweg). Zusätzlich muss zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine andere bauliche Maßnahme sichergestellt ist, mindestens ein Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar sein.

Sollte zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges Feuerwehrgerät notwendig sein, sollten Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr im Bebauungsplan festgehalten werden.

### **Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.2 VollzBekBayFwG**

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Brandmeldung bei der alarmauslösenden Stelle (Hilfsfrist) erreicht werden können (Nr. 1.2 VollzBekBayFwG). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte die Einhaltung der Hilfsfrist durch Rückfrage beim zuständigen Kreis- bzw. Stadtbrandrat überprüft und abgeklärt werden.

### **Löschwasserversorgung**

Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 [2] Satz 2 BayFwG).

Der Grundschutz durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach den aktuellen technischen Regeln, insbesondere W 405 W 331 entsprechend auszubauen. Eine Bezugnahme der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF und des DFV wird empfohlen.

Für die Genehmigungsfähigkeit des "individuellen Gebäudes" können sich bei einem den Grundschutz überschreitenden Löschwasserbedarf für ein Einzelobjekt möglicherweise weitergehende Forderungen ergeben (zutreffend bei Einzelobjekten mit hoher Brandlast in einem Baugebiet, dessen Löschwasserversorgung aufgrund der überwiegend brandlastarmen Bebauung für geringe Brandlast ausgelegt wurde).

Der Hydrantenplan ist vom Kreis- bzw. Stadtbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

### **Erschließung für Feuerwehreinsätze**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Hierzu sind die derzeit gültigen Richtlinien und Normen, wie beispielsweise "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zu ungehinderten Benutzung ist für Feuerwehrfahrzeuge (ausgenommen Hubrettungsfahrzeuge) ein Wendepplatzdurchmesser nach RAST 06 - 2006 analog der Forderungen für 2-achsige Müllfahrzeuge, für Feuerwehreinsätze mit einem Hubrettungsfahrzeug (z. B. Drehleiter) ein Durchmesser von mindestens 21 m anzustreben, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

### **Wechselbeziehungen zwischen Planungsbereich und anderen Gebieten**

Etwaige Wechselbeziehungen des Planungsbereiches hinsichtlich des Brandschutzes mit anderen Gebieten oder wesentliche brandschutztechnische Risiken (z. B. Auswirkungen von Gefahrgut bzw. Störfallbetrieben im benachbarten Baugebiet auf das geplante Baugebiet) sollten berücksichtigt werden.

### **Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich**

Im Einvernehmen mit dem zuständigen Kreisbrandrat/Stadtbrandrat bzw. dessen Vertreter sind für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken Feuerwehrpläne nach DIN 14 095 zu fertigen und fortzuschreiben. Werden in diesen Betrieben Gefahrgüter gelagert oder verarbeitet, sind vom Betreiber ständig zu aktualisierende Gefahrgutdatenblätter vorzuhalten.

Feuerwehreinsatzplan und Gefahrgutdatenblätter sind im Gebäude so zu hinterlegen, dass ein Zugriff jederzeit möglich ist. Im Einvernehmen mit der Feuerwehr ist zusätzlich eine Weitergabe dieser Daten an die zuständige Feuerwehr sinnvoll. Eine Begehung dieser Sonderbauten bzw. Betrieb mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist zur Erlangung der nötigen Ortskenntnis unerlässlich.

Bezüglich der Löschwasserrückhaltung sind die für den Gewässerschutz zuständigen Stellen zur Festlegung der evtl. notwendigen Löschwasserrückhaltmenge einzuschalten.

### **Besondere brandschutztechnische Risiken**

Besondere brandschutztechnischen Risiken im Bebauungsgebiet durch vorhandene Gefahren oder sich aus der späteren Bebauung ergebenden Gefahren sollten Berücksichtigung finden. Hierunter fallen z. B. Hochspannungsleitungen, Ölfertleitungen, Gashochdruckleitungen oder die mögliche Ansiedlung von Gefahrgutbetrieben im Baugebiet.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die in DIN VDE 0132 angegebenen Sicherheitsabstände zu beachten.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die Stellungnahme enthält überwiegend nur Hinweise, die auf Vorhabenebene (z.B. zweiter Rettungsweg) zu beachten sind.

Der zuständige Kreisbrandrat wurde ebenfalls beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Es handelt sich zudem um ein Gebiet für das teilweise bereits Baurecht besteht. Nur im Norden erfolgt eine Erweiterung.

#### Zu Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr:

Kenntnisnahme. Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit max. III Vollgeschossen festgesetzt, Sonderbauten und dergleichen sind daher im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### Zu Sicherstellung des zweiten Rettungsweges:

Der Nachweis über die erforderlichen Rettungswege ist im Zuge der Baugenehmigung oder des Freistellungsverfahrens und damit außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu erbringen.

#### Zu Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.2 VollzBekBayFwG:

Das Feuerwehrhaus Langenzenn ist ca. 2 km vom Plangebiet entfernt, die Hilfsfrist kann daher eingehalten werden.

#### Zu Löschwasserversorgung:

Kenntnisnahme. Die Löschwasserversorgung des Plangebiets ist über das im Zuge der Erschließung auszubauende Trinkwassernetz vorgesehen, teils schon über das bestehende Hydrantennetz abgedeckt.

#### Zu Erschließung für Feuerwehreinsätze:

Westlich an das Plangebiet grenzend verläuft die Straße „Bronnespan“. Änderungen an der Straße sind keine vorgesehen. Die Straße ist für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert, ebenso die neuen Verkehrsflächen.

#### Zu Wechselbeziehungen zwischen Planungsbereich und anderen Gebieten:

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Wohngebäude und eine Tongrube. Störfallbetriebe sind in der näheren Umgebung keine vorhanden.

#### Zu Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich:

Es ist vorgesehen im Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete festzusetzen. Gefahrgutverarbeitende Betriebe sind damit im Plangebiet unzulässig.

#### Zu Besondere brandschutztechnische Risiken:

Die Spartenräger wurden ebenfalls beteiligt. Gefahrgutverarbeitende Betriebe sind im Geltungsbereich aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet unzulässig.

mehrheitlich beschlossen

Dafür: 7 Dagegen: 1

### **Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern**

An das Planvorhaben grenzt nördlich und östlich direkt ein bergrechtlich genehmigter Tonabbau mit geplanter Wiederverfüllung der Firma Grundstücksentwicklungsgesellschaft Langenzenn GmbH & Co. KG, Ziegenberg 2, 90579 Langenzenn an. Auch die Vorrangfläche für Ton TO 2 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Planvorhaben. Wir möchten darauf hinweisen, dass bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorrangfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm, Erschütterungen etc.) nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Auf die Duldung dieser Einwirkungen sollte hingewiesen werden.

Wir empfehlen aus v.g. Gründen das Gebiet nicht als Allgemeines Wohngebiet sondern als Mischgebiet auszuweisen. Eine Beteiligung der Firma Grundstücksentwicklungsgesellschaft Langenzenn GmbH & Co. KG am Verfahren sollte erfolgen.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass die Planfläche Bestandteil der Ausgleichsfläche einer Baugenehmigung für den Tonabbau aus dem Jahr 1992 ist und nicht Bestandteil der bergrechtlichen Hauptbetriebsplanzulassung.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Ein Hinweis zu möglicherweise auftretenden Gewerbelärmimmissionen aus der östlich gelegenen Ziegelei ist bereits in der Begründung enthalten.

#### **Der Hinweis wird um die Angaben zu Staub und Erschütterungen ergänzt.**

Die Anregung zur Ausweisung des Plangebiets als Mischgebiet wird nicht aufgegriffen, da dies nicht der vorgesehenen Nutzung entspräche. Zudem besteht für den südlichen Teil des Änderungsbereiches bereits Baurecht als Wohngebiet.

Die Firma Grundstücksentwicklungsgesellschaft Langenzenn GmbH & Co. KG ist bereits über die Aufstellung der FNP- und Bebauungsplanänderung informiert.

**Die Angaben in der Planung bezüglich der Ausgleichsfläche einer Baugenehmigung für den Tonabbau aus dem Jahr 1992 und nicht der bergrechtlichen Hauptbetriebsplanzulassung werden geprüft und ggf. angepasst. Der „Ausgleich des Ausgleichs“ erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan.**

mehrheitlich beschlossen

Dafür: 7 Dagegen: 1

### **Staatliches Bauamt Nürnberg**

#### **19. Änderung Flächennutzungsplan (FNP)**

Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu, wenn unsere Auflagen zum gleichzeitig vorgelegten Bebauungsplan (6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 7 "Hardgraben") entsprechend der für Flächennutzungspläne üblichen Detailschärfe eingearbeitet und berücksichtigt werden.

Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).

### **Bebauungsplan Nr. 7 „Hardgraben“, 6. Änderung**

Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:

1. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).
2. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des o.g. Bauleitplangebietes im Einmündungsbereich des Bronnespan in die Kreisstraße FÜ11 und eventuell notwendigen baulichen Änderungen im Einmündungsbereich stehen.
3. Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße übernimmt hierfür kein Kosten.
4. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
5. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Kreisstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.
6. Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Gemeinde die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.
7. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).

### **Beschluss:**

#### **Zu 19. Änderung FNP:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die Anregungen zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Hardgraben“ werden wie unten aufgeführt behandelt.

Das Ergebnis der Abwägung wird im Zuge der Beteiligung zum Entwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.

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

#### **Zu Bebauungsplan Nr. 7 „Hardgraben“, 6. Änderung:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Zu 1.: Die Erschließung des Plangebiets ist über die westlich gelegene und bereits hergestellte Straße „Bronnespan“ vorgesehen.

Zu 2.: Kenntnisnahme.

Zu 3.: Kenntnisnahme. Die Erschließung des Plangebiets für den Fußverkehr ist über den einseitigen Gehweg an der Straße „Bronnespan“ sichergestellt. Der Radverkehr ist kombiniert mit dem motorisierten Verkehr auf der Straße am „Bronnespan“ bzw. den Verkehrsflächen vorgesehen.

Zu 4.: Kenntnisnahme. Die Entwässerung des Plangebiets ist über vorhandene bzw. neu zu errichtende, städtische Kanäle vorgesehen.

Zu 5.: Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße sind nicht vorgesehen.

Zu 6.: Kenntnisnahme.

Zu 7.: Kenntnisnahme.

Das Ergebnis der Abwägung wird im Zuge der Beteiligung zum Entwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.

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

### **Stadt Langenzenn, Klima- und Umweltkoordination**

Aus klimaschutzfachlicher Sicht sind künftiger Wassermangel und vermehrte Hitzetage zu berücksichtigen.

Zur Förderung von Wasserrückhalt und Versickerung sollte die Vorgabe für Stellplätze, wasserdurchlässigen Materialien zu verwenden, auf alle befestigten Flächen angewandt werden. Es können auch weitere Flächen, wie Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden.

Zur Zukunftsfähigkeit des Neubaugebietes ist es hier besonders sinnvoll, die benötigte Energie, z.B. zum Heizen, aus nachhaltigen Quellen zu beziehen. Daher sollte hier noch vorgegeben werden, Heizanlagen mit regenerativen Energien zu betreiben, dabei kann auch eine Anlage mehrere Wohneinheiten versorgen.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die Festsetzungen enthalten bereits einen Passus nach dem auch Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten sind. **Die Anregung wird aufgegriffen und die Festsetzungen um die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Wege ergänzt.**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind grundsätzlich die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) einzuhalten, die für Neubauten ab 2021 das sog. Niedrigstenergiegebäude als Standard festlegen. Auf die Aufnahme von darüber hinaus gehenden Regelungen im Bebauungsplan wird daher verzichtet, zumal eine Ermächtigung im BauGB fehlt, die eine Vorgabe der zu verwendenden Energieträger ermöglicht ohne dass ein Energiekonzept vorliegt.

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



## **Stadtwerke Langenzenn**

Die Stadtwerke Langenzenn sind Netzbetreiber für Strom und Wasser, in den entsprechenden Straßen liegen evtl. Wasserleitungen Niederspannungs-, Mittelspannungs- und Steuerkabel der Stadtwerke. Wir bitten – wie üblich – um rechtzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

## **TenneT TSO GmbH**

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt. Da die Ausgleichsmaßnahmen noch nicht genau benannt sind, bitten wir Sie uns diese mitzuteilen, wenn die genaue Lage und Art der Maßnahmen bekannt sind.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

**Die Angaben zu den Ausgleichsflächen werden zum Entwurf hin in den Planunterlagen ergänzt und im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit beteiligt.**

**mehrheitlich beschlossen**

**Dafür: 7 Dagegen: 1**

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

### **Stellungnahme 1:**

#### **19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan:**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

### **Stellungnahme 2:**

#### **6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Hardgraben“:**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDR-S-Bayern.de@vodafone.com](mailto:TDR-S-Bayern.de@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

**Stellungnahme 3:**

Eine Ausbauentscheidung 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 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:**

**Zu Stellungnahme 1:**

**19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan:**

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

**Zu Stellungnahme 2: 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Hardgraben“:**

Die dargestellten Leitungen liegen mit Ausnahme der Hausanschlüsse der, dem Plangebiet gegenüberliegenden Hausanschlüsse innerhalb der Straße „Bronnespan“. An der Verkehrsfläche sind keine Änderungen vorgesehen.

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

**Zu Stellungnahme 3:**

Kenntnisnahme. Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Überplanung bzw. geringfügige Erweiterung eines bestehenden Wohngebiets.

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

**Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg**

*[Anmerkung: Wortgleiche Stellungnahmen zu 19. Änderung des FNP und 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Hardgraben“.]*

**Allgemein**

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

## **Bodenschutz**

Am 10.01.2022 wurden dem Landratsamt Fürth Bohrarbeiten zur Erkundung des Baugrunds im Plangebiet angezeigt. Das Ergebnis der Baugrunderkundung ist mitzuteilen bzw. in der Begründung darzustellen. Nach unserer Kenntnis befindet sich das Plangebiet im Umgriff einer teilweise verfüllten Tongrube. Sollten bei den Bohrungen künstliche Auffüllungen aufgeschlossen werden, empfiehlt es sich im Rahmen der Baugrunduntersuchung zusätzlich eine Untersuchung nach Abfall- und Bodenschutzrecht durchzuführen. Bei Antreffen von organoleptischen Auffälligkeiten im Bohrgut und/oder erhöhten Schadstoffgehalten bei chemischen Untersuchungen ist das Landratsamt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren.

## **Gewässer**

Durch die neuen Baugebiete (bisher land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen) können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Das Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 08.08.2019 eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben. Diese soll Gemeinden als Unterstützung bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken dienen. Diese Arbeitshilfe soll zukünftig Grundlage für die Risikoabschätzung bei jeder Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sein und bereits bei der Aufstellung den Ingenieurbüros und Gemeinden als Planungsgrundlage dienen.

Wir empfehlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

Wir verweisen auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbrochure „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“.

Bei der Planung ist zu beachten, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.

## **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

## Zu Allgemein:

Kenntnisnahme und Weitergabe der Informationen an den Bauherrn. Aufgrund der in Langzenn vorherrschenden bindigen Böden, und der Entfernung zur Vorflut ist aber aktuell nicht von hoch anstehendem Grundwasser auszugehen. Stau- und Schichtwasser kann nicht ausgeschlossen werden.

#### Zu Bodenschutz:

Der geotechnische Bericht lag zum Zeitpunkt der Beteiligung des Vorentwurfs noch nicht vor. **Der Bericht wird im Zuge der Entwurfsbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB nachgereicht und die Ergebnisse soweit erforderlich in der Begründung dargestellt.**

Im Rahmen der Untersuchungen wurden unterhalb des Oberbodens künstliche Auffüllungen, vor allem in Form von Ton aber auch Sandsteinbruch und untergeordnet Ziegelreste angetroffen. Für zwei Mischproben wurde darüber hinaus eine orientierende abfallrechtliche Untersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass beide Mischproben als Z 1.1 nach LAGA M20 einzustufen sind. (Baugrundinstitut Dr. Ing. Spotka und Partner GmbH, Postbauer-Heng: Geotechnischer Bericht 01 vom 01.06.2022). **Die Angaben in Begründung und Umweltbericht werden ergänzt.**

#### Zu Gewässer:

Kenntnisnahme und Weitergabe der Informationen an die Bauherren.

Im Falle von Starkregenereignissen kann es zum oberflächigen Abfluss von Oberflächenwasser aus den Hangflächen kommen, allerdings betrifft dies nur noch ein kleines Einzugsgebiet, da große Teile der nördlich liegenden Flächen in der Tongrube und damit unterhalb des Geländeneiveaus des Plangebietes liegen.

**mehrheitlich beschlossen**

**Dafür: 7 Dagegen: 1**

<b>3.2. 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hardgraben; hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
---

#### Sachverhalt:

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss hat unter Tagesordnungspunkt 3.1 über die eingegangenen Stellungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 und § 4 Abs. 1 BauGB zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hardgraben“ beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

Aufgrund der Änderungen, die sich aus der Abwägung ergaben, wurden die Planentwürfe mit Begründungen zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hardgraben“ entsprechend für die förmliche Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB angepasst.

#### Beschluss:

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn billigt die Entwürfe zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hardgraben“ in der Fassung vom 16.09.2022 und beschließt die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

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

Die Verwaltung und das Planungsbüro Grosser-Seeger & Partner werden weiter damit beauftragt, 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 bzw. dem Stadtrat die Stellungnahmen zur weiteren Beschlussfassung zuleiten.

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

**3.3. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76  
"Sudetenstraße";  
hier: Abwägung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Sachverhalt:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.04.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 „Sudetenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** zum Vorentwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 23.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 statt.

Es gingen folgende Stellungnahmen ein.

**Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 1:**

Nach Ansicht o. gen. Bebauungsplans ergeben sich unsererseits folgende Fragen beziehungsweise Einwendungen:

Laut Nachfrage im Bauamt Langenzenn soll es sich bei der Zufahrt von der Reichenberger Str. aus um eine „Sackgasse“ handeln. In der Beschreibung zum Bebauungsplan ist jedoch unter Punkt sechs von einer Durchfahrt für Abfallsammelfahrzeuge die Rede.

Wir weisen darauf hin, dass die Zufahrt von der Reichenberger Straße (ehemaliger Kirchenweg) keinesfalls mit schweren Fahrzeugen befahren werden kann. Die Zufahrt ist zu schmal und die anliegenden Grundstücksmauern würden einer derartigen Belastung nicht standhalten. Dies gilt auch für eine eventuelle Nutzung im Rahmen der Bebauungsphase. Vor einem etwaigen Ausbau des vormaligen Kirchenwegs muss eine Begutachtung und Dokumentation der örtlichen Begebenheiten sowie der grundstückssichernden Mauern auf beiden Seiten erfolgen.

Wie bereits in unserem Schreiben vom 10.10.2019 erläutert, bitten wir, die Erschließung unseres Grundstücks über den Kirchenweg zu beachten.

Ein damals ebenfalls gefordertes Wegerecht ist laut Herrn xx nicht erforderlich, da es sich bei der Zufahrt um öffentlichen Grund handelt.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan direkt vor unserer Garagenzufahrt ein Stellplatz eingezeichnet ist. Dies bitten wir zu korrigieren.

Das Bauvorhaben an sich erscheint uns gigantisch und auf maximale Verdichtung ausgelegt. Auf vorhandenen alten Baumbestand wird wenig bis keine Rücksicht genommen. Wir fragen uns zudem, ob bei der Planung auch das signifikant erhöhte Verkehrsaufkommen in den anliegenden Straßen bedacht wurde. In direkter Nachbarschaft zum Bauvorhaben befinden sich ein Kindergarten sowie der Langenzenner Stadtfriedhof. Schon jetzt sind dort kaum Parkplätze zu finden. Bei der geplant dichten Bebauung mit Wohnungen, Praxen und einem Pflegeheim (?) ist mit hohem Besuchsverkehr zu rechnen. In Ermangelung einer Tiefgarage sind die ausgewiesenen Parkplätze auf dem Areal demzufolge keinesfalls ausreichend. Eine Überlastung der örtlichen Verkehrsflächen ist somit vorprogrammiert.

Abschließend möchten wir unser Befremden angesichts der mangelnden Kommunikation seitens der Stadt hervorheben. Eine Informationsveranstaltung für Anwohner und andere interessierte Bürger wäre wünschenswert.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die Zufahrt von der Reichenberger Straße aus wird in Teilbereichen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Daran schließt sich die weitere, private Erschließung an. Die Durchfahrt für Müllfahrzeuge ist notwendig, da andernfalls ein Einfahren in das Plangebiet, Wenden und Ausfahren von bzw. auf die Reichenberger Straße notwendig gewesen wäre.

Die Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche beträgt an der schmalsten Stelle etwas mehr als 4,5 m und entspricht damit der Mindestbreite eines sog. Wohnwegs gemäß RASt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen).

Eine Veränderung an der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grenze der Flst. Nrn. 1115/26 (Verkehrsfläche) und 1131, jeweils Gmkg. Langenzenn, ist nicht vorgesehen, aber eine Ertüchtigung, so dass diese auch für den erforderlichen Ziel- und Quellverkehr ausgelegt ist.

Ein Beweissicherungsverfahren ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Dieses ist auf Ebene der Umsetzung zu berücksichtigen. Es ist vorgesehen einen entsprechenden Passus in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Bei der angesprochenen Darstellung im Bereich der Grundstückszufahrt handelte es sich nicht um die Eintragung eines Stellplatzes, sondern lediglich um die symbolhafte Darstellung eines, die öffentliche Verkehrsfläche befahrenden Pkws. Die Darstellung wird geändert.

Durch die Planung werden auf einer bereits im Bestand teilweise mit Wohngebäuden bebauten Fläche Wohnnutzungen ermöglicht. Die Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Vergleich zum Bestand, stellt hier eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und entspricht dem Gebot des Flächensparens (§ 1a Abs. 2 BauGB). Durch die freibleibende Hangfläche im Süden, die nicht zur Berechnung der Kennziffern des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen wird, ist die bauliche Dichte im gesamten Plangebiet deutlich geringer.

Eine Erhaltung der vorhandenen Baumbestände wurde geprüft, ist aber im Bereich der Bauflächen aufgrund der Bebauung selbst und der zur Bebauung erforderlichen, nicht unerheblichen Geländemodellierungen nicht möglich. Teilweise ist der Baumbestand auch abgängig (z.B. Nadelbäume im Norden) oder nicht erhaltenswert (z.B. verwilderter Hausgarten im Osten).

Durch das Vorhaben wird zwar Ziel- und Quellverkehr induziert, es ist jedoch auch zu beachten, dass dies durch die Bestandsbebauung bereits der Fall gewesen ist. Darüber hinaus ist im Plangebiet eine Anlage für betreutes Wohnen sowie in großen Teilen eine seniorengerechte Ausführung der Wohnungen vorgesehen, was wiederum das zu erwartende Verkehrsaufkommen verringert. In einem schallschutztechnischen Gutachten wurden zudem die Auswirkungen auf die Nachbarschaft untersucht, aber keine relevanten Auswirkungen festgestellt.

Grundsätzlich sind bei Vorhaben, die Zu- oder Abfahrtsverkehr erwarten lassen, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe zu errichten. Diese sind auf dem Baugrundstück oder einem geeigneten Grundstück in der Nähe zu errichten (Art. 47 BayBO). Öffentliche Verkehrsflächen werden für den Stellplatznachweis nicht herangezogen. Zum Entwurf hin wurde die

Planung überarbeitet, sodass nunmehr in Teilen die Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen sind.

Ein Mangel an Kommunikation seitens der Stadt kann nicht erkannt werden, bereits am 04. Oktober 2019 wurde im Mitteilungsblatt ausführlich über eine Bebauung des Plangebiets informiert. Eine Informationsveranstaltung war aufgrund der Kontaktbeschränkungen durch die Corona-Pandemie nicht umsetzbar. Die durchgeführte frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und die noch ausstehende Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind zudem Möglichkeiten der Information und um Anregungen zur Planung zu äußern.

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

### **Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 2:**

Ich habe mir den Bebauungsplan angesehen, welcher eine maximale Bebauung mit 4-stöckigen Wohnblocks aufzeigt, mit sehr wenig Grünflächen. (Nur ein kleiner Teil an Grünfläche bleibt im oberen Bereich des Hangs, da dort kein Gebäude errichtet wird, um die Kirche nicht [zu] verdecken).

Auf keinen Fall darf der ehemalige Kirchenweg (Zufahrt von der Reichenberger Str.) mit schweren Fahrzeugen befahren werden, da dass die angrenzenden Grundstücksmauern nicht aushalten.

Ich möchte darauf hinweisen, dass mein Grundstück, Reichenberger Str. 6, nicht am Zaun endet, sondern ein Teil vom Weg zu meinem Grundstück gehört.

Es stellt sich auch die Frage, ob die angedachten Parkplätze, für Bewohner, Besucher usw. ausreichen, denn eine Tiefgarage ist laut Plan nicht vorgesehen. Wir haben jetzt schon einen erheblichen Parkplatzmangel.

Ich hoffe sehr, dass es noch eine Informationsveranstaltung für angrenzende und interessierte Bewohner gibt, in der die Anliegen öffentlich vorgetragen und berücksichtigt werden.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die Zufahrt von der Reichenberger Straße aus wird in Teilbereichen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Daran schließt sich die weitere, private Erschließung an. Es ist eine Durchfahrt für Abfallsammelfahrzeuge durch das Plangebiet vorgesehen. Die Durchfahrt für Abfallsammelfahrzeuge ist notwendig, da andernfalls ein Einfahren in das Plangebiet, Wenden und Ausfahren von bzw. auf die Reichenberger Straße notwendig gewesen wäre.

Die Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche beträgt an der schmalsten Stelle etwas mehr als 4,5 m und entspricht damit der Mindestbreite eines sog. Wohnwegs gemäß RAS (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen).

In einer 2015 durchgeführten Vermessung (Ingenieurbüro Christofori und Partner) des Plangebiets wurde festgestellt, dass die Grundstücksmauer im Einmündungsbereich zwar etwas von der Grundstücksgrenze zurückversetzt ist, jedoch im weiteren Verlauf, entgegen der Aussage in der Stellungnahme sogar in die öffentliche Verkehrsfläche hineinreicht. Auch der weitere Zaunverlauf liegt nicht auf dem Grundstück des Anregers, sondern auf Flst. Nr. 115/33.

Es ist zudem eine Ertüchtigung der Zuwegung vorgesehen, so dass diese auch für den erforderlichen Ziel- und Quellverkehr ausgelegt ist.

Ein Beweissicherungsverfahren (z.B. für die Grenzmauern) ist nicht Gegenstand eines Bauungsplanverfahrens. Dieses ist auf Ebene der Umsetzung zu berücksichtigen. Es ist vorgesehen einen entsprechenden Passus in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Grundsätzlich sind bei Vorhaben, die Zu- oder Abfahrtsverkehr erwarten lassen, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe zu errichten. Diese sind auf dem Baugrundstück oder einem geeigneten Grundstück in der Nähe zu errichten. (Art. 47 BayBO) Öffentliche Verkehrsflächen werden für den Stellplatznachweis nicht herangezogen. Zum Entwurf hin wurde die Planung überarbeitet, sodass nunmehr in Teilen die Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen sind.

Eine Informationsveranstaltung ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Es besteht aber die Möglichkeit der Einsichtnahme und erneuten Stellungnahme zur überarbeiteten Planung im Zuge der Entwurfsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

**Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 23.08.2021, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 24.09.2021 gebeten.

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Nürnberg
- Gemeinde Großhabersdorf
- Gemeinde Puschendorf
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- HBE Handelsverband Bayern e.V.
- IHK Nürnberg für Mittelfranken
- Markt Cadolzburg
- Markt Emskirchen
- N-ERGIE Netz GmbH, Abt. Netzmanagement
- Planungsverband, Region Nürnberg
- Pledoc GmbH, Netzverwaltung
- Regierung von Mittelfranken, Gewerbeaufsichtsamt
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- TenneT TSO GmbH, Bereich Leitungen
- Verwaltungsgemeinschaft Hagenbüchach-Wilhelmsdorf
- Zweckverband zur Wasserversorgung, Dillenbergruppe

Keine Stellungnahme ging im Beteiligungsverfahren ein von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Neustadt a. d. Aisch
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q
- CSG GmbH
- Kreisheimatpfleger
- Kreisjugendring, Fürth-Land
- Markt Wilhermsdorf
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
- Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn/Seukendorf

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:



## **Bund Naturschutz , Ortsgruppe Langenzenn**

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. lehnt den Bebauungsplan in dieser Form ab.

Begründung:

Uns ist nicht bekannt, dass eine Sanierung der bestehenden Wohngebäude in der Sudetenstraße in Erwägung gezogen wurde. Die Zeit erfordert es jedoch, mit unseren Ressourcen, das sind auch Baustoffe, die aus Sand und anderen Stoffen unter Aufwendung von Energie hergestellt wurden, schonend umzugehen. Dies wäre unseres Erachtens eine Prüfung wert gewesen.

Wir begrüßen grundsätzlich eine Wohnbebauung an dieser Stelle und in kompakter Form, wie sie ja bereits vorlag. Vor allem würden wir eine geförderte Wohnbebauung für Familien an dieser infrastrukturell günstigen Stelle begrüßen, an der die Familien vermutlich kein eigenes KFZ bräuchten.

Mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,0 geht die nun vorgestellte Bebauung weit über die bis vor kurzem noch zulässigen Werte der Baunutzungsverordnung von 0,4 bzw. 1,2 hinaus. Damit entspricht die geplante Bebauung nicht der gegebenen verkehrlichen Anbindung. Die Sudetenstraße ist auf ihren Gehwegen schmal, der Fahrweg durch parkende Autos stark verengt und der direkt nebenan gelegene Kindergarten verlangt in Bezug auf Fahrzeugnutzung besondere Rücksicht. Bereits derzeit besteht hier ein Verkehrsproblem durch zu schnell fahrende und parkende Fahrzeuge. Eine Einbahnstraßenregelung durch Pfaffenleite, Turn- und Sudetenstraße könnte hier Abhilfe schaffen.

Auch ist die Parkplatzsituation zu beachten: durch Besucher\*innen und Dienstleister\*innen (Essens-, Kranken- und Reinigungsdienste, Lieferanten- und Notfallfahrzeuge etc.) sind hier zusätzlich Stellplätze einzukalkulieren, die als solche nicht in der Stellplatzsatzung beinhaltet sind. Eine genaue Zahl der Stellplätze ist zwar angegeben, da aber die Anzahl und Größe der geplanten Wohneinheiten nicht genannt werden, bleibt eine Unbekannte.

Vor allem bei Bau A und B muss ein großer Erdaushub stattfinden (für 2-3 Geschosse). Dieses ist ein großer Eingriff in das Erdreich und die natürliche Topographie. Zudem fügen sich viergeschossige Wohnbauten in diesen Ausmaßen unseres Erachtens nicht in die nähere Umgebung ein, so wie es § 34 BauGB verlangt.

Im Osten und Westen sind Bäume und Sträucher, die sich hier seit Jahren entwickeln konnten. Von daher ist es sehr bedauerlich, dass diese ersatzlos fallen sollen. Als Alternative bietet sich eine Heckenpflanzung auf der geplant freizubleibenden Wiesenfläche im Süden an und freiwillige, dauerhafte Pflanzungen von Bäumen an anderer Stelle, am besten im Innenstadtbereich. Dies erscheint uns auch deshalb mehr als angebracht, weil in anderen Bereichen ein Baum je 500 qm Fläche zu pflanzen ist, hier jedoch lediglich ein Baum je 900 qm. Das bedeutet einen Unterschied von 20 zu 11 Bäumen, also 9 Bäume weniger durch geringere Vorgaben.

Eine weniger dichte Bebauung würde eine Grünfläche als Sozialbereich im geplanten Bereich ermöglichen, bestehendes Grün mit einbeziehen und wäre eine „kühlende Insel“ in dichter Bebauung.

Der Einsatz von Zisternen sollte verpflichtend vorgeschrieben werden, weil es sich bei der Baumaßnahme um eine großflächige Versiegelung handelt und das Niederschlagswasser andernfalls als Abwasser einfach in die Kanalisation fließt, was unnötige Aufbereitung und größere Rückstaugefahr bedeutet.

Hinsichtlich der Dächer ist es leider so, dass die bestehenden, nicht unerheblich großen Solarmodule auf den Dächern der sanierungsbedürftigen Gebäude durch das Vorschreiben der Gründächer entfallen. Auch hier sollte sinnvollerweise ein Ersatz geschaffen werden. Z.B. der Bauhof in Langenzenn bietet – laut Solarkataster im Landkreis Fürth – noch gut geeignete Flächen (grün).

In der Begründung des Bebauungsplanes ist zu lesen „Der überwiegende Hangbereich ist durch Grünland geprägt, das allerdings seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt wird. Hier haben sich daher erste Brachetendenzen bemerkbar gemacht, wie z.B. Rückgang der Artenvielfalt und eine Verfilzung der Grasnarbe.“ Unseres Erachtens wird hier angedeutet, dass eine Brachfläche in der Natur keine Bedeutung hat und ebenso gut überbaut werden kann. Jedoch hat auch eine Brachfläche ökologische Bedeutung. Es werden dort weder Pestizide, noch Dünger eingebracht, noch werden Mahden ausgeführt, so dass sich mehrjährig entwickelnde Insekten Pflanzenstängel für ihre Entwicklung finden. Kleintiere werden nicht durch Mahden gefährdet. Für Wirbellose ist die Fläche ideal und damit auch für ihre Fraßfeinde, die in der vorhandenen Strukturvielfalt gute Bedingungen finden. Definitiv ist Brachland jedoch günstiger für alle Flora- und Faunaarten als ein dauerhaft kurzer Rasenschnitt oder gar eine Bebauung.

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

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Der vorhandene Gebäudebestand entspricht bautechnisch nicht den heutigen Anforderungen und könnte nur mit einem extrem hohen Aufwand, der nicht mehr wirtschaftlich wäre, an die einschlägigen Vorschriften (z.B. GEG, Brandschutz) angepasst werden. So weist der Geschosswohnungsbau im Norden durchfeuchtete Keller, Befall von Schadinsekten in Holzbauteilen, keine ausreichende technische Gebäudeausstattung und keine ausreichende Dämmung auf. Das Einfamilienhaus am Hang im Osten kann als baufällig eingestuft werden. Darüber hinaus ist die Errichtung des nördlichen Gebäudes für Servicewohnen nicht mit den Bestandsgebäuden vereinbar. An der Planung in der vorgesehenen Form wird daher festgehalten.

Bereits vor der Novelle der BauNVO war eine Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen möglich. Im vorliegenden Fall ist die Überschreitung der Orientierungswerte durch die vorherrschende Topographie und die im Süden festgesetzte private Grünfläche, die nicht zur Berechnung der Kennziffern herangezogen wird, aber erhalten wird, notwendig und vertretbar.

Die Einschätzung zur verkehrlichen Situation kann seitens der Stadt nicht nachvollzogen werden. Wie in der Stellungnahme selbst dargelegt, befindet sich das Plangebiet an einer „infrastrukturell günstigen Stelle [...], an der die Familien vermutlich kein eigenes KFZ bräuchten“. Regelungen zu Geschwindigkeitsbegrenzungen oder Parkverbote sowie Einbahnstraßenregelungen sind nicht im Regelungsumfang eines Bebauungsplans enthalten und können daher nicht in diesem Verfahren geregelt werden.

Da die Stellplatzsatzung der Stadt Langenzenn keine Regelungen für alle Nutzungen, für die Stellplätze erforderlich sind, enthält, verweist die Stellplatzsatzung in diesen Fällen auf die GaStellV, in der die weiteren Nutzungen aufgegriffen werden. Damit sind auch die Regelungen für den über Wohnnutzung hinausgehenden Stellplatznachweis ausreichend. Auch ist zu beachten, dass im Gegensatz zum Status quo nun auch Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden, was bisher nicht der Fall war.

Wie in der Stellungnahme richtig angeführt, überstiege die vorgesehene Bebauung das nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung. Aus diesem Grund erfolgt auch die Aufstellung eines Bebauungsplans, der daraufhin die Zulässigkeit der Vorhaben regelt. Dieser wäre ansonsten entbehrlich gewesen. Durch eine Anpassung der Planung konnten zudem die Umfänge der Geländemodellierungen reduziert werden.

Ein ersatzloser Entfall der Hecken- und Gehölzstrukturen ist durch die Planung nicht vorgesehen, vielmehr wird durch die grünordnerischen Festsetzungen eine ausreichende Be- und Durchgrünung des Plangebiets erreicht. Für die Pflanzgebote ist jeweils die Baufläche zu Grunde gelegt. Da in diesem Fall ein großer Teil des Plangebiets als private Grünfläche festgesetzt wird, zählt diese Fläche nicht als Baufläche und wird daher auch nicht für die Berechnung der zu pflanzenden Bäume herangezogen. Die absolute Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist daher nicht ohne weiteres mit anderen Verfahren vergleichbar. An der Festsetzung wird daher in der vorliegenden Form festgehalten. Wie dem VEP zu entnehmen ist, sind 23 Bäume zur Neupflanzung vorgesehen.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Zisternen besteht grundsätzlich und ist vom Vorhabenträger auch vorgesehen. Auf eine verpflichtende Festsetzung wird jedoch verzichtet da Zisternen nicht als Nachweis für den Rückhalt von Niederschlagswasser angeführt werden können, da für diese immer der schlechteste Fall und damit die vollständige Füllung angenommen wird.

Grundsätzlich schließen sich Dachbegrünung und die Errichtung von Solarmodulen nicht gegenseitig aus. Es sind durchaus Möglichkeiten vorhanden dies in Kombination zu errichten, sodass im Plangebiet entfallende Solarmodule ersetzt werden können. Die Errichtung von Solarmodulen auf dem Bauhof ist nicht Teil dieses Verfahrens und wird daher in diesem Zusammenhang nicht betrachtet.

Eine Andeutung, dass „Brachflächen in der Natur keine Bedeutung“ hätten, enthält die Begrünung nicht, vielmehr wird in der Stellungnahme eine Passage aus dem Zusammenhang herausgenommen und neu interpretiert. Die Ausführungen des Anregers sind nicht falsch, aber es ist auf der Fläche eben auch ein Rückgang der Artenvielfalt an Pflanzen durch die Brache festzustellen und zudem eine unerwünschte Gehölzsukzession im Südwesten durch einen Neophyten (Essigbaum).

Die Stadt Langenzenn bemüht sich jedoch im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf die Errichtung von Zisternen und Solarenergieanlagen hinzuwirken.

Die Anmerkungen werden wie oben aufgeführt behandelt. Das Ergebnis der Abwägung wird zu gegebener Zeit mitgeteilt.

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

### **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd PTI 13**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.

Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T\_NL\_Sued\_PTI\_13\_BB1@telekom.de

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die eingetragenen Bestandsleitungen liegen mit Ausnahme der Hausanschlüsse in öffentlichen Verkehrsflächen. Im Bereich der Zufahrt zur Reichenberger Straße wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, in der auch Telekommunikationsleitungen zu liegen kommen können. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets reicht der Hausanschluss für das Kindergartengebäude sehr nah an die Grundstücksgrenze heran, zumindest soweit dies aufgrund der Unschärfe des übermittelten Plans ablesbar ist. In diesem Bereich ist im Plangebiet eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Erforderlichenfalls ist die Leitung in die Sudetenstraße zu verlegen oder der Verbleib über eine Vereinbarung mit dem Vorhabenträger zu regeln. Die Spartenverläufe sind auch bei der Realisierung des Bauvorhabens durch die ausführenden Firmen zu beachten.

Bezüglich der Hinweise erfolgt eine Weitergabe der Informationen an den Bauherren. Eine eigene Festsetzung für die Unterbringung der Telekommunikationslinien in Straßen und Wegen ist nicht erforderlich.

**Zum Abstand von Baumpflanzungen zu Leitungen wird eine entsprechende Festsetzung in die Planung aufgenommen.**

Eine weitere Beteiligung findet gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf statt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **Infra Fürth GmbH**

Innerhalb des Bebauungsgebietes befinden sich Gasleitungen der infra fürth gmbh, die entsprechend zu berücksichtigen sind (s. beil. Plan)

Vor Abbruch der bestehenden Gebäude sind die vorhandenen Gashausanschlussleitungen von der infra fürth gmbh zu trennen. Die Kosten trägt der Bauherr. Der Abbruch ist der infra fürth gmbh/Abt. TGWN, rechtzeitig mitzuteilen.

Eine Gasversorgung im Bebauungsgebiet ist kapazitätsabhängig möglich. Hierzu ist eine Erweiterung der Leitungsnetze erforderlich. Wir bitten um rechtzeitige Kontaktaufnahme. Einzelmaßnahmen innerhalb des Baugebiets sind gesondert zu instruieren.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die eingetragenen Bestandsleitungen liegen mit Ausnahme der Hausanschlüsse in öffentlichen Verkehrsflächen. Die Anschlüsse der Anwesen Sudetenstraße 7-12 wurden bereits getrennt.

Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e.V. Kreisgruppe Fürth Stadt und Land,**

Wir begrüßen ausdrücklich die Umnutzung und sinnvolle Nachverdichtung bestehender Bebauungsflächen im Sinne nachhaltiger Stadtplanung.

Da eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung derzeit noch nicht vorliegt müssen wir folgende Hinweise anmerken:

- Die Bestandsgebäude sind auf Brutstätten gebäudebrütender Vogelarten und auf Quartiere von Fledermäusen (Sommer wie Winter) zu untersuchen.
- Für verlorengelassene Brutplätze und Quartiere ist in ausreichendem Maße Ersatz zu schaffen.
- Abrissarbeiten sind außerhalb der Brutzeit und unter Einbezug eines Fledermausexperten durchzuführen
- Eine fachliche Einschätzung und ggf. Ausgleichsmaßnahmen für folgende Vogelarten auf Grund des Teilverlustes von Fortpflanzungs- und Nahrungsflächen sind durchzuführen: Grünspecht, Bluthänfling, Klappergrasmücke (diese sind regelmäßige Brutvögel strukturreicher Siedlungsteile in Langenzenn und im Vorhabensbereich zu erwarten)

Darüber hinaus möchten wir anregen, grundsätzliche Festlegungen im Bereich der Grünordnung zu zukunftsorientierten Artenschutzmaßnahmen zu treffen. Wir fordern unabhängig von artenschutzrechtlichen Notwendigkeiten eine Anbringung von je einer Nisthilfe/ Quartier an Neubauten je Wohneinheit, bzw. je 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese sind aufzuteilen, bzw. je nach Eignung des Gebäudetyps anzubringen, für Fledermausarten, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Haussperling und Mauersegler.

Bei der Gründachanlage sollte sowohl ein klimatisch positiver Effekt, als auch die Förderung der Insektenwelt (Stichwort heimische Nahrungspflanzen) berücksichtigt werden.

Da eine städtebauliche Klimaanpassung zwingend erforderlich wird, fordern wir, dies bei der Festsetzung von Bauweise, Baumaterial und Grünordnung zukunftsorientiert einzubinden und eine klimaschädliche Ausführung beispielsweise geplanter Heizanlagen (fossile Energieträger) ab sofort zu unterbinden. Dies hätte auch auf die Langenzenner Luft- und Lebensqualität positiven Einfluss.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer kritischen Anmerkungen und freundlichen Forderungen. Für fachliche Fragen und konstruktive Gespräche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Grosser-Seeger & Partner vom 17.08.2022) wurden erstellt und mit dem Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 bzw. §4 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die Anregungen sind hierbei bereits berücksichtigt.

### **Die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.**

Auf eine verpflichtende Festsetzung zur Anbringung von Nisthilfen wird verzichtet, da aus der saP kein Ausgleichsbedarf hergeleitet werden kann, sondern die Anbringung nur als freiwillige Maßnahme vorgeschlagen wird.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung fordert bereits mindestens eine extensive Sedum-Gras-Kraut-Begrünung und damit bereits eine für die Artenvielfalt dienliche Form der Begrünung.

Festsetzungen zur Begrünung des Plangebiets sind bereits Teil der Planung. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die eine Nachverdichtung mit kompakten Gebäuden ermöglicht. Darüber hinaus gelten die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Die Anmerkungen werden wie oben aufgeführt behandelt.

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

## **Landratsamt Fürth**

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

1. Die Pflanzliste fehlt in der textlichen Festsetzung.  
Pflanzliste ist in die textliche Festsetzung zu übernehmen.
2. Die Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) fehlt.  
Das Gutachten zur saP ist der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

Hinweis:

Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

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

Hinweis:

Mit den eingereichten Planunterlagen besteht Einverständnis. Bei einer Beibehaltung dieser Planung sind die Abfallsammelbehälter (Restmüll, Biomüll, Papier und Gelbe Tonne) am Tag der Abholung an die Sudetenstraße bzw. Reichenberger Straße bereitzustellen.

Sollte eine Durchfahrt für Abfallsammelfahrzeuge vorgesehen werden, sind folgende Punkte zu berücksichtigen: Wenn unmittelbar vor dem Anwesen eine Abholung der jeweiligen Müllfraktionen erfolgen soll, müssen die Erschießungsstraßen bestimmte Anforderungen erfüllen. Es muss sich um öffentliche, mit 3-achsigem Schwerlastverkehr befahrbare Straßen handeln. Straßen im Begegnungsverkehr müssen eine Mindestbreite von 4,75 m aufweisen. Wobei sichergestellt sein muss, dass auch bei parkenden Fahrzeugen eine Durchfahrbreite von mindestens 3,55 m die Müllsammelfahrzeuge vorhanden ist. Erforderlichenfalls wäre dies mit entsprechenden verkehrsrechtlichen Maßnahmen zu regeln. Im Bedarfsfall sind Wendeanlagen ebenfalls entsprechend der RAST 06 auszuführen. Bevorzugt wird hier der Wendekreis nach Bild 57 mit einem äußeren Wendekreisradius von 10 m. Ein Rückwärtsfahren von Müllsammelfahrzeugen ist nach den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften nicht zulässig.

Private Verkehrsflächen werden aus Haftungsgründen grundsätzlich nicht von Müllsammelfahrzeugen befahren, es sei denn, die Eigentümer stellen den Landkreis Fürth als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger und die von ihm beauftragten Unternehmen von möglichen Ersatzansprüchen frei. Ansonsten müssen die betroffenen Anwohner ihre Müllfraktionen am jeweiligen Abfuhrtag an einer öffentlichen, mit Müllfahrzeugen befahrbaren Verkehrsfläche zur Abholung bereitstellen. Die Abfallwirtschaft behält sich erforderlichenfalls vor, die Standorte für die Bereitstellung der Müllfraktionen festzulegen.

### **Abteilung 3 - SG 33 - Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht:**

Die Sichtfelder auf die Reichenberger Straße und die Sudetenstraße sind nach Ziff. 6.3.9.3 RAST 06 einzuzeichnen.

### **Abteilung 4 - SG 41 - AB 412 - Wasserecht/Bodenschutz/Altlasten:**

- a) Die Kapazitäten der ggf. zu beanspruchenden Abwasserkanäle sind zu prüfen, ggf. unter Zuhilfenahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg; dessen ungeachtet ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu hören und dessen Stellungnahme zu beachten.
- b) Sollte hinsichtlich der Abwasserentsorgung der Bau eines Kanals erforderlich sein, soll dieser im Trennsystem erfolgen.
- c) Sofern Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.
- d) Sollte Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauzeit abgesenkt werden, so bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung nicht genehmigungsfähig ist. Ggf. sind die Keller daher in wasserdichten Wannen auszuführen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind derzeit nicht im Kataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz enthalten. Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden kann. Sollten bei Eingriffen in den Untergrund organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden,

sind unverzüglich das Landratsamt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren.

#### **Abteilung 4 - SG 42 - Technischer Umweltschutz:**

Das bereits in Auftrag gegebene schalltechnische Gutachten ist im weiteren Verfahren der Immissionsbehörde vorzulegen.

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

Die Planung entspricht in städtebaulicher Sicht und hinsichtlich der Kubatur größtenteils dem in den Jahren 2019 bis 2021 gemeinsam erarbeiteten Ergebnis. Das Eröffnen der Möglichkeit, in der gesamten Baufläche 2 reine Wohngebäude und Gewerbeeinheiten für Freiberufler errichten zu können, wird jedoch kritisiert.

In allen Vorgesprächen war immer von vorwiegender Nutzung als Pflegeheim, Seniorenheim und betreutem Wohnen zuzüglich diesen Nutzungen dienenden gewerblichen Nutzungen und einem kleinen Anteil an Gastronomie sowie zusätzlich Wohnungen ausgegangen worden. Für Wohngebäude in dieser vorgesehenen Verdichtung und Ausformung wird die städtebauliche Rechtfertigung als Solitärgebäude nicht gesehen.

Bei den geführten Vorabstimmungen war immer das städtebauliche Einfügen thematisiert worden zu keinem Zeitpunkt wurde die Frage nach der Abgrenzung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich gestellt. Bei der Überprüfung der planungsrechtlichen Grundlage im Zuge der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren, musste nun festgestellt werden, dass der gesamte Bereich der Baufläche 2 entgegen der Annahme in Punkt 5 der Begründung nicht dem Innenbereich, sondern dem Außenbereich im Innenbereich zuzuordnen ist. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a scheidet daher für diesen Teilbereich aus.

Auf die Ausweisung eines Gebietstyps nach BauNVO kann gemäß § 12 Abs.3 BauGB zwar verzichtet werden, und die Art der zulässigen Nutzungen ist in § 1 des Textteils auch zwar klar definiert, es wird aber dennoch empfohlen, zusätzlich eine Nutzungsart gemäß BauNVO festzusetzen.

Es wird grundsätzlich empfohlen, die Festsetzung „Private“ Grünflächen zu umgehen, da diese nicht als „Bauland im Sinne des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO gewertet werden und somit bei der Berechnung der GRZ und GFZ nicht auf die Grundstücks- (= Bauland-)fläche angerechnet werden dürfen, es sei denn, dies ist beabsichtigt.

In der Begründung wird unter 2. hierzu konkret festgestellt, dass sich in Baufläche 1 eine GRZ von 2,02 und in Baubereich 2 eine GRZ von 2,0 ergibt, und dass sich auf das gesamte Gebiet (beide Bauflächen inklusive private Grünfläche) bezogen eine GRZ von 0,43 und eine faktische GFZ von 1,6 ergibt, womit selbst bei einer Einbeziehung der privaten Grünfläche eine Überschreitung der Orientierungswerte nach BauNVO entsteht. Die Begründung ist in diesem Punkt m.E. nicht ausreichend und wird gebeten, zu ergänzen.

Laut Entwurf sind zwischen den Gebäuden Stellplatzanlagen geplant, die sich ggf. nur teilweise unter die Gebäude schieben. Für die Flächen zwischen den Gebäuden sollte daher nicht Flächen für Garagen und Tiefgaragen, sondern nur Flächen für Stellplätze festgesetzt werden.

Die Festsetzung unter § 7.2 ist unzureichend definiert. Es wird um Klarstellung gebeten, wann von einer „für das Erscheinungsbild unpassenden Gestaltungsart“ auszugehen ist.

#### **Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth:**



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Sudetenstr.“ besteht Einverständnis, wenn die in der Anlage beigefügten Hinweise beachtet werden. [Anmerkung: Der Stellungnahme war das „Merkblatt Bebauungspläne (Aufstellung)“ zu u.a. abwehrender Brandschutz, Löschwasserversorgung und Dimensionierung von Verkehrsflächen für Feuerwehrfahrzeuge beigefügt.]

Für Vorhaben sollten Feuerwehraufstellflächen berücksichtigt werden.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

zu Abteilung 4 - SG 42- Naturschutz Technik:

**Die Anregung zur Aufnahme der Pflanzliste in die textlichen Festsetzungen wird aufgegriffen und die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung um die Pflanzliste ergänzt.**

Das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde erstellt und im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit ausgereicht.

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

zu Abteilung 1 - SG 13 – Abfallwirtschaft:

Kenntnisnahme.

Es ist vorgesehen eine Durchfahrt für Abfallsammelfahrzeuge durch das Plangebiet zu ermöglichen. Hierzu wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt bzw. errichtet, die für die Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen ausreichend dimensioniert ist.

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

zu Abteilung 3 - SG 33 - Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht:

Die Anregung wird aufgegriffen und **die Sichtfelder auf die Reichenberger Straße und die Sudetenstraße werden im Planteil hinweislich aufgenommen.**

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

zu Abteilung 4 - SG 41 - AB 412 - Wasserecht/Bodenschutz/Altlasten:

Der Anschluss der geplanten Bebauung an den vorhandenen Kanal in der Sudetenstraße wurde geprüft. Der künftige Einleitungsabfluss kann dem Abfluss entsprechen, der bereits im Bestand in den Abwasserkanal eingeleitet wird. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ist erforderlichenfalls ein Regenrückhalteraum zu schaffen.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wurde ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.

Aufgrund des vom Plangebiet abgehenden Kanalnetzes ist eine Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem nicht möglich, da in den angrenzenden und weiterführenden Straßen lediglich Mischwasserkanäle vorhanden sind. Zum Rückhalt des Regenwassers im Plangebiet sind Flachdächer als Retentionsdächer zu errichten und darüber hinaus ist die Errich-

tung von Zisternen im Plangebiet vorgesehen. Zum Auffangen des Hangwassers ist im Süden der geplanten Bebauung die Errichtung einer Zisterne vorgesehen.

Die Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung und Bauwasserhaltung werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

Der Hinweis zum Altlastenkataster wird zu Kenntnis genommen.

Ein Hinweis zur Meldepflicht von organoleptischen Auffälligkeiten ist bereits Teil der Planung.

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

zu Abteilung 4 - SG 42 - Technischer Umweltschutz:

Das Schallgutachten wurde erstellt und im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit ausgereicht.

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

zu Abteilung 4 - Bauwesen SG 45 (Kreisbaumeister):

Das im Plangebiet verfolgte Nutzungskonzept sieht für den südlichen Teil des Plangebiets zwar die Errichtung von grundsätzlich frei zu vermarktenden Wohnungen vor, diese sind jedoch größtenteils seniorengerecht vorgesehen. Darüber hinaus ist noch ein Teil der Wohnungen rollstuhlgerecht vorgesehen. Für die Bewohnerinnen und Bewohner im südlichen Teil des Plangebiets besteht weiter die Möglichkeit der Nutzung des im nördlichen Teilbereich des Plangebiets zu schaffenden Serviceangebotes.

**Die Angaben in der Begründung werden ergänzt.**

Der südliche Teil des Plangebiets kann in der Tat als eine sogenannte „Außenbereichsinsel“, also eine (unbebaute) Fläche, die zwar im Siedlungszusammenhang liegt, jedoch aufgrund ihrer Größe dennoch dem Außenbereich zuzuordnen ist, angesehen werden. Da das Plangebiet vollständig vom Siedlungszusammenhang umschlossen ist bzw. diesem zuzuordnen ist, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB dennoch erfüllt (vgl. Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Band II, § 13a Rn. 27. ähnlich in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Auflage, § 13a, Rn. 4.). **Die Angaben in der Begründung werden entsprechend angepasst.**

Die Anregung zur Ausweisung eines Gebietstyps nach BauNVO wird nicht aufgegriffen. Die vorgesehenen Festsetzungen zur Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung werden als ausreichend erachtet.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche an dieser Stelle wurde bewusst der Festsetzung einer Baufläche vorgezogen, da diese frei gehalten und auch keiner der Wohnnutzung untergeordneten Nutzungen, wie Garten, Nebenanlagen oder Ähnliches, zugeführt werden soll. Darüber hinaus bleibt die Fläche im Eigentum der Stadt Langenzenn und wird nicht vom Vorhabenträger erworben. An der Festsetzung einer privaten Grünfläche wird daher festgehalten.

Die Überarbeitung der Planung zum Entwurf sieht eine Verringerung der vorgesehenen Dichte im Plangebiet vor. Aufgrund der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen den Bauflächen verringert sich die zulässige Grundfläche aufgrund der geänderten Bezugsgröße für die GRZ. Darüber hinaus wird die Baufläche 2 in zwei Teilflä-

chen geteilt, **sodass künftig eine GRZ von 0,5 im westlichen Teil und eine GRZ von 0,4 im östlichen Teil festgesetzt wird.**

Im Zuge der Überarbeitung der Planung zum Entwurf hin, wurden auch die Stellplätze neu angeordnet, sodass sich diese nun nicht mehr in den Hang hineinschieben.

Die Festsetzung zum Erscheinungsbild wird in Ergänzung des Art. 8 BayBO zur Baugestaltung getroffen und um Fälle in denen aus Sicht der Stadt Langenzenn eine unpassende Gestaltungsart vorliegt, ergänzt. Diese sind: grobe Strukturputze, Balkone in alpenländischem Stil, Erker oder grelle Farben.

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

#### Zu Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth:

Kenntnisnahme.

Der Nachweis des Brandschutzes ist grundsätzlich im Zuge der Baugenehmigung zu führen. Im vorliegenden Fall können die Aufstellflächen für die Feuerwehr auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen werden.

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

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

In der Stadt Langenzenn soll der Bebauungsplan Nr. 76 „Sudetenstraße“ für eine betreute Wohneinrichtung wie auch für eine innerörtliche Wohnbebauung aufgestellt werden. Das Plangebiet ist aktuell mit drei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und im Osten mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut, die alle jeweils stark sanierungsbedürftig sind (vgl. Begründung S. 8f). Die Fläche soll daher mit der vorliegenden Planung revitalisiert werden. In der geplanten Wohnfläche 1 ist die Errichtung eines großen, zwei bis viergeschossigen Gebäudes für Servicewohnen (Wohnen für ältere und pflegebedürftige Bevölkerungsgruppen) inkl. zugehöriger Einrichtungen zur Versorgung der Bewohner vorgesehen. Auf der südlichen Baufläche 2 sind entsprechend des Plankonzepts drei viergeschossige Wohngebäude beabsichtigt, die neben normalen Wohneinheiten auch Räume für freie Berufe enthalten sollen. Als Art der baulichen Nutzung ist jeweils ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst insg. etwa 1,02 ha. Ein Bebauungsplan ist bislang nicht rechtskräftig. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt am Standort bereits Wohnbauflächen dar.

Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

#### **Regierung von Mittelfranken, - Fachberater Brand- u. Katastrophen-Schutz**

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem zuständigen Kreis- bzw. Stadtbrandrat abzustimmen. Für weitere Beratungen stehen ggf. die Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz bei den Regierungen zur Verfügung.

## **Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr**

Der abwehrende Brandschutz und der technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 83 Abs. 1 BV, Art. 1 Abs. 1 BayFwG). Die Gemeinden haben in Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten (Art. 1 [2] BayFwG), damit im eigenen Wirkungsbereich dafür gesorgt ist, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden können sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (Art. 1 [1] BayFwG).

Die Feuerwehr ist deshalb bei der Zulässigkeit von Sonderbauten, Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen oder anderen Gefahrstoffen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die aufgrund der Personenanzahl, Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten hergestellten oder zu verarbeiteten Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten und auszubilden. Sollten diese Festlegungen in den Bebauungsplänen noch nicht erfolgt sein, muss bei Bekanntwerden der jeweiligen Nutzung die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr auf die sich daraus ergebenden Gefahren in Absprache mit dem zuständigen Kreis- bzw. Stadtbrandrat abgestimmt werden.

### **Sicherstellung des zweiten Rettungsweges**

Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie, Wohnen, Praxen, selbständigen Betriebs und Arbeitsstätten muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt (Art. 31 BayBO).

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann oder aufgrund der betroffenen Personengruppe im Gebäude eine Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr zu zeitaufwendig oder nicht möglich ist, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Bei Maisonettewohnungen, welche teilweise oder ganz im Dachgeschoss liegen, ist eine direkte Anbindung aller Geschosse an einen notwendigen Treppenraum oder eine Außentreppe erforderlich (erster baulicher Rettungsweg). Zusätzlich muss zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine andere bauliche Maßnahme sichergestellt ist, mindestens ein Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar sein.

Sollte zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges Feuerwehrgerät notwendig sein, sollten Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr im Bebauungsplan festgehalten werden.

### **Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.2 VollzBekBayFwG**

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Brandmeldung bei der alarmauslösenden Stelle (Hilfsfrist) erreicht werden können (Nr. 1.2 VollzBekBayFwG). Bei der Aufstellung von Be-

bauungsplänen sollte die Einhaltung der Hilfsfrist durch Rückfrage beim zuständigen Kreis- bzw. Stadtbrandrat überprüft und abgeklärt werden.

### **Löschwasserversorgung**

Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 [2] Satz 2 BayFwG).

Der Grundschutz durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach den aktuellen technischen Regeln, insbesondere W 405 W 331 entsprechend auszubauen.

Für die Genehmigungsfähigkeit des „individuellen Gebäudes“ können sich bei einem den Grundschutz überschreitenden Löschwasserbedarf für ein Einzelobjekt möglicherweise weitergehende Forderungen ergeben (zutreffend bei Einzelobjekten mit hoher Brandlast in einem Baugebiet, dessen Löschwasserversorgung aufgrund der überwiegend brandlastarmen Bebauung für geringe Brandlast ausgelegt wurde).

Der Hydrantenplan ist vom Kreis- bzw. Stadtbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

### **Erschließung für Feuerwehreinsätze**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu sind die derzeit gültigen Richtlinien und Normen, wie beispielsweise „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zu ungehinderten Benutzung ist für Feuerwehrfahrzeuge (ausgenommen Drehleiterfahrzeuge DL 23/12 bzw. DLK 23/12) ein Wendepfad durchmesser nach EAE `85/95 analog der Forderungen für 2-achsige Müllfahrzeuge, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23/12 ein Durchmesser von mindestens 21 m anzustreben, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

### **Wechselbeziehungen zwischen Planungsbereich und anderen Gebieten**

Etwaige Wechselbeziehungen des Planungsbereiches hinsichtlich des Brandschutzes mit anderen Gebieten oder wesentliche brandschutztechnische Risiken (z. B. Auswirkungen von Gefahrgut- bzw. Störfallbetrieben im benachbarten Baugebiet auf das geplante Baugebiet) sollten berücksichtigt werden.

### **Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich**

Im Einvernehmen mit dem zuständigen Kreisbrandrat/Stadtbrandrat bzw. dessen Vertreter sind für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken Feuerwehrpläne nach DIN 14 095 zu fertigen. Werden in diesen Betrieben Gefahrgüter gelagert oder verarbeitet, sind vom Betreiber ständig zu aktualisierende Gefahrgutdatenblätter vorzuhalten. Feuerwehreinsatzplan und Gefahrgutdatenblätter sind im Gebäude so zu hinterlegen, dass ein Zugriff jederzeit möglich ist. Im Einvernehmen mit der Feuerwehr ist zusätzlich eine Weitergabe dieser Daten an die zuständige Feuerwehr sinnvoll. Eine Begehung dieser Sonderbauten bzw. Betrieb mit der örtlichen zuständigen Feuerwehr ist zur Erlangung der nötigen Ortskenntnis unerlässlich.

Bezüglich der Löschwasserrückhaltung sind die für den Gewässerschutz zuständigen Stellen zur Festlegung der evtl. notwendigen Löschwasserrückhaltungsmenge einzuschalten.

## **Besondere brandschutztechnische Risiken**

Besondere brandschutztechnischen Risiken im Bebauungsgebiet durch vorhandene Gefahren oder sich aus der späteren Bebauung ergebenden Gefahren sollten Berücksichtigung finden. Hierunter fallen z.B. Hochspannungsleitungen, Ölfertleitungen, Gashochdruckleitungen oder die mögliche Ansiedlung von Gefahrgutbetrieben im Baugebiet.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die in DIN VDE 0132 angegebenen Sicherheitsabstände zu beachten.

## **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die Stellungnahme enthält überwiegend nur Hinweise, die auf Vorhabenebene (z.B. zweiter Rettungsweg) zu beachten sind. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

Der zuständige Kreisbrandrat wurde ebenfalls beteiligt. Es wurden keine Bedenken geäußert.

### Zu Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Kenntnisnahme. Aufgrund der festgesetzten zulässigen Nutzungen sind Industriebetriebe und dergleichen im Plangebiet unzulässig.

### Zu Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Nachweis über Brandschutz und die erforderlichen Rettungswege ist auf Vorhabenebene und damit außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu erbringen.

### Zu Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.2 VollzBekBayFwG

Das Feuerwehrhaus der Feuerwehr Langenzenn ist ca. 1 km vom Plangebiet entfernt. Die Hilfsfrist kann daher problemlos eingehalten werden.

### Zu Löschwasserversorgung

Kenntnisnahme. Die Löschwasserversorgung des Plangebiets ist über das bestehende Netz vorgesehen. Nach Aussage der Stadtwerke ist die Löschwassermenge am Hydranten in der Sudetenstraße ausreichend. Falls größere Löschwassermengen erforderlich werden, ist dies über eine Ertüchtigung der bestehenden Druckminderstation in der Oberen Ringstraße möglich.

### Zu Erschließung für Feuerwehreinsätze

Nördlich des Plangebiets verläuft die Sudetenstraße, westlich des Plangebiets die Reichenberger Straße. Änderungen an diesen Straßen sind keine vorgesehen. Darüber hinaus wird die Zufahrt von der Reichenberger Straße ins Plangebiet als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, in deren Anschluss eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg). Diese wird jedoch so ausgebaut, dass sie für Abfallsammelfahrzeuge und damit auch für Rettungsfahrzeuge befahrbar ist. In Teilbereichen liegen die geplanten Gebäude mehr als 50 m von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Es ist daher vorgesehen Feuerwehrezufahrten bzw. -aufstellflächen usw. auf Vorhabenebene vorzusehen.

### Zu Wechselbeziehungen zwischen Planungsbereich und anderen Gebieten

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich Wohngebäude. Weiter nördlich sind noch Gewerbetriebe vorhanden. Störfallbetriebe befinden sich hier keine.

### Zu Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Es ist vorgesehen im Bebauungsplan Wohnnutzungen festzusetzen. Gefahrgutverarbeitende Betriebe sind damit im Plangebiet unzulässig.

### Zu Besondere brandschutztechnische Risiken

Die Spartenträger wurden ebenfalls beteiligt. Gefahrgutverarbeitende Betriebe sind im Geltungsbereich aufgrund der festgesetzten zulässigen Nutzungen unzulässig.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **Stadt Langenzenn – Naturamt**

Aus Sicht des Naturamtes sind die Belange des Naturschutzes und des Wasserhaushaltes nicht genügend berücksichtigt. Weder wird die Entfernung von heimischen Gehölzstrukturen im südlichen und westlichen Bereich der vorhandenen Bebauung durch entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück ausgeglichen, noch wird eine ausreichende Durchgrünung durch die Neupflanzung von Bäumen und Heckenstrukturen vorgesehen. Ein Baum pro 900 m<sup>2</sup> ist hier nicht ausreichend. Hier sollte ein Baum pro 500 m<sup>2</sup> festgesetzt werden.

Die Großbäume (u. a. ein großer Walnussbaum) und einige Großsträucher im Westen des Grundstücks sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben, denn sie könnten bei der Schaffung von schattigen Sitzplätzen in der Freiflächengestaltung von Bedeutung sein. Die Ökosystemleistung derartiger Gehölzstrukturen im Innenbereich ist immens.

Im Hinblick auf die Hochwassersituation im Zenngrund und den hohen Grad der Versiegelung sollte dem Wasserrückhalt eine größere Bedeutung zukommen. Zisternen, Rückhaltegräben, - bzw. Rigolen oder Wasserbecken die größere Mengen Regenwasser über einen längeren Zeitraum zurückhalten und deren Wasser auf der Fläche genutzt werden kann, sollten verpflichtend sein und in einer entsprechenden Dimensionierung schon im Bauleitverfahren gefordert werden.

### **Beschluss:**

#### **Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

Ein ersatzloser Entfall der Hecken- und Gehölzstrukturen ist durch die Planung nicht vorgesehen, vielmehr wird durch die grünordnerischen Festsetzungen eine ausreichende Be- und Durchgrünung des Plangebiets erreicht. Für die Pflanzgebote wird jeweils die Baufläche zu Grunde gelegt. Da in diesem Fall ein großer Teil des Plangebiets als private Grünfläche festgesetzt wird, zählt diese Fläche nicht als Baufläche und wird daher auch nicht für die Berechnung der zu pflanzenden Bäume herangezogen. Die absolute Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist daher nicht ohne weiteres mit anderen Verfahren vergleichbar. An der Festsetzung wird daher in der vorliegenden Form festgehalten.

Eine Erhaltung der vorhandenen Gehölz- und Baumbestände im Bereich der Bauflächen ist aufgrund der Bebauung selbst und der zur Bebauung erforderlichen, nicht unerheblichen Geländemodellierungen nicht möglich. Die Baumgruppe im Süden ist aber zum Erhalt festgesetzt.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Zisternen besteht grundsätzlich und ist vom Vorhabenträger auch vorgesehen. Auf eine verpflichtende Festsetzung wird jedoch verzichtet da Zisternen nicht als Nachweis für den Rückhalt von Niederschlagswasser angeführt werden können, da für diese immer der schlechteste Fall und damit die vollständige Füllung angenommen wird.

Die Stadt Langenzenn bemüht sich jedoch im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf die Errichtung von Zisternen und Solarenergieanlagen hinzuwirken.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **Stadtwerke Langenzenn**

Die Stadtwerke Langenzenn sind Netzbetreiber für Strom und Wasser, in den entsprechenden Straßen liegen evtl. Wasserleitungen sowie Niederspannungs-, Mittelspannungs- und Steuerkabel der Stadtwerke. Wir bitten – wie üblich – um rechtzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

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

#### **Stellungnahme 1:**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDR-S-Bayern.de@vodafone.com](mailto:TDR-S-Bayern.de@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

#### **Stellungnahme 2:**

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 Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

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

#### **Beschluss:**

#### **Zu Stellungnahme 1:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Die eingetragenen Bestandsleitungen liegen mit Ausnahme der Hausanschlüsse in öffentlichen Verkehrsflächen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets reicht der Hausanschluss für das östlich liegende Kindergartengebäude sehr nah an die Grundstücksgrenze heran, zumindest soweit dies aufgrund der Unschärfe des übermittelten Plans ablesbar ist. In die-



sem Bereich ist im Plangebiet eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Erforderlichenfalls ist die Leitung in die Sudetenstraße zu verlegen oder der Verbleib über eine Vereinbarung mit dem Vorhabenträger zu regeln. Die Spartenverläufe sind auch bei der Realisierung des Bauvorhabens durch die ausführenden Firmen zu beachten.

Weitergabe der Informationen an den Vorhabenträger.

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

### **Zu Stellungnahme 2:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

Weitergabe der Informationen an den Vorhabenträger.

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

## **Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg**

### **Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser**

Die Abwasserentsorgung soll, für den nördlichen Teil, über den vorhandenen Mischwasserkanal der Sudetenstraße erfolgen. Der südliche Teil soll, über einen neu zu errichtenden Mischwasserkanal, an den vorhandenen Kanal der Reichenberger Straße angeschlossen werden. Mit dieser Planung besteht Einverständnis. Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die jeweiligen Neuanschlüsse die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanäle nicht beeinträchtigt wird.

Das ortsnahe Versickern von Niederschlagswasser ist einer Ableitung aus wasserwirtschaftlicher Sicht vorzuziehen. Auf Grund der vorhandenen Bodenbeschaffenheiten ist dies im Plangebiet nicht möglich.

Es wird daher geplant das Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser einzusetzen. Dies ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht sinnvoll. Das nicht verwertbare Regenwasser soll über die bestehenden und neu zu erstellende Mischwasserkanäle abgeleitet werden. Dies ist aus Wasserwirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll, da sich hierdurch der Fremdwasseranteil auf der Kläranlage erhöht. Eine Ableitung im Trennsystem wäre erwünschenswert.

Bezüglich der Niederschlagswasserableitung sind zudem die technischen Regeln (insbesondere die DWA- Regelwerk M153, A138, A117 sowie dem neuen A 102) zu berücksichtigen. Dem Schutz von Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen sollte Rechnung getragen werden, z.B. durch Schaffung von Retentionsräumen in Grünflächen.

### **Gewässer**

Durch die neuen Baugrundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Wir empfehlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o.ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

Bei Baugebieten in/an Hanglagen ist eine ordnungsgemäße Entwässerung des Oberflächenwassers zu gewährleisten, um Schäden an der künftigen Bebauung auszuschließen.

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 08.08.2019 eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben. Diese soll Gemeinden als Unterstützung bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken dienen. Diese Arbeitshilfe soll zukünftig Grundlage für die Risikoabschätzung bei jeder Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sein und bereits bei der Aufstellung den Ingenieurbüros und Gemeinden als Planungsgrundlage dienen.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

#### Zu Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser:

Kenntnisnahme.

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungskonzepts wurde auch die vorgesehene Entwässerung überdacht, sodass nunmehr die geplante Bebauung ausschließlich an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Sudetenstraße angeschlossen werden soll. Ein Anschluss an der Reichenberger Straße findet lediglich, wie im Bestand auch für die südlich gelegenen Bestandsgebäude außerhalb des Geltungsbereiches statt.

Aufgrund des vom Plangebiet abgehenden Kanalnetzes ist eine Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem nicht möglich, da in den angrenzenden und weiterführenden Straßen lediglich Mischwasserkanäle vorhanden sind. Zum Rückhalt des Regenwassers im Plangebiet sind Flachdächer als Retentionsdächer zu errichten und darüber hinaus ist die Errichtung von Zisternen im Plangebiet vorgesehen. Zum Auffangen des Hangwassers ist südlich der geplanten Bebauung die Errichtung einer Zisterne vorgesehen.

#### Zu Gewässer:

Kenntnisnahme und Weitergabe der Informationen an den Vorhabenträger.

Zum Schutz der im Plangebiet zukünftig wohnenden Personen und zum Schutz der Gebäude vor Hochwasser bzw. Starkniederschlägen werden u.a. folgende Festsetzungen und Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt vorgesehen. Ausführung der Flachdächer als Retentionsdach, Errichtung von Zisternen, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen etc.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

<p><b>3.4. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 "Sudetenstraße"; hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b></p>
--

#### Sachverhalt:

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss hat unter Tagesordnungspunkt 3.3 über die eingegangenen Stellungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 und § 4 Abs. 1 BauGB beraten und Beschluss gefasst.

Aufgrund der Änderungen, die sich aus der Abwägung ergaben, wurde der Planentwurf mit Begründung entsprechend für die förmliche Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB angepasst.

## **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss billigt den Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 76 „Sudetenstraße“ in der Fassung vom 16.09.2022 und beschließt die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

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

Die Verwaltung und das Planungsbüro Grosser-Seeger & Partner werden weiter damit beauftragt, 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**

**3.5. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Beim Weißen Stein" (4. Änderung):  
hier: Abwägung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 2 BauGB**

## **Sachverhalt:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn hat in seiner Sitzung am 28.06.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Beim Weißen Stein“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 15.08.2022 bis einschließlich 16.09.2022 statt.

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nur für einen beschränkten Kreis mit Anschreiben vom 15.08.2022, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 16.09.2022 gebeten.

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

- Planungsverband, Region Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

## **Landratsamt Fürth, Sachgebiet 44**

### **Abteilung 4 – SG 41 – Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:**

Gegen die 4. Änderung des BPL Nr. 24 „Beim Weißen Stein“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB bestehen keine Einwände.

Die Grundstücke im Plangebiet sind derzeit nicht im Kataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz enthalten. Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden kann.

Sollten bei Eingriffen in den Untergrund organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, sind unverzüglich das Landratsamt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren.

Sofern Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.

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

Die Gebäudehülle einzig und allein durch die Anzahl an Vollgeschossen und der GRZ ohne zusätzliche die Hülle zu bestimmende Festsetzungen wie beispielsweise Festsetzungen zu Trauf-, Wand- oder Firshöhen oder dergleichen zu definieren ist unzureichend. Es wird empfohlen, hier weitere Festsetzungen zu treffen.

#### 3. Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth:

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 besteht Einverständnis, wenn die in der Anlage beigefügten Hinweise beachtet werden.

*[Anmerkung: Der Stellungnahme war das „Merkblatt Bebauungspläne“ zu u.a. abwehrender Brandschutz, Löschwasserversorgung und Dimensionierung von Verkehrsflächen für Feuerwehrfahrzeuge beigefügt.]*

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

#### Zu 1. Abteilung 4 – SG 41 – Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:

Kenntnisnahme.

Ein Hinweis zur Hinweispflicht bei Auffinden von organoleptischen Auffälligkeiten ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

Die Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung und Bauwasserhaltung werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherrn weitergegeben.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wird zum Entwurf gem. § 4 Abs. 2 ebenfalls beteiligt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

#### Zu 2. Abteilung 4 – SG 45 Bauwesen (Kreisbaumeister):

Kenntnisnahme. **Die Anregung wird aufgegriffen und eine Festsetzung zur Höhenentwicklung ergänzt.**

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

Zu 3. Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth:

Kenntnisnahme. Der Nachweis des Brandschutzes ist grundsätzlich im Zuge der Baugenehmigung zu führen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

**Stadt Langenzenn, Klima- und Umweltkoordination**

Aus Klimaschutzfachlicher Sicht ist zu empfehlen, die Vorgaben aus der Grünordnung zu erweitern auf die Begrünung der Fassaden.

Das sorgt für besseres Klima in den Innenräumen durch verringerte Aufheizung sowie für besseres Mikroklima im Außenbereich und ist leicht umzusetzen.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

**Die Anregung wird aufgegriffen und eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung ergänzt.**

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

**Stadtwerke Langenzenn**

Die Stadtwerke Langenzenn sind Netzbetreiber für Strom und Wasser, in den entsprechenden Straßen liegen evtl. Wasserleitungen sowie Niederspannungs-, Mittelspannungs- und Steuerkabel der Stadtwerke. Wir bitten wie üblich – um rechtzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung.

**Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

<p><b>3.6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Beim Weißen Stein" (4. Änderung); hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b></p>
--

**Sachverhalt:**

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss hat unter Tagesordnungspunkt 3.5 über die eingegangenen Stellungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 und § 4 Abs. 1 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Beim Weißen Stein“ beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

Aufgrund der Änderungen, die sich aus der Abwägung ergaben, wurde der Planentwurf mit Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Beim Weißen Stein“ entsprechend für die förmliche Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB angepasst.

## **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn billigt den Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Beim Weißen Stein in der Fassung vom 21.09.2022 und beschließt die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

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

Die Verwaltung und das Planungsbüro Grosser-Seeger & Partner werden weiter damit beauftragt, 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**

<p><b>4. Biergarten; hier: Weitere Vorgehensweise in Bezug auf die Umsetzung von festen Gebäulichkeiten</b></p>
---

## **Sachverhalt:**

Wie im Verwaltungs- und Finanzausschuss vom 19.02.2020 mitgeteilt, soll nach Erhalt der Baugenehmigung für die „festen“ Gebäude der Gastro-Lösung die weitere Vorgehensweise für die Umsetzung der neuen Biergartengebäude festgelegt werden.

Die Baugenehmigung für die Gastro-Lösung mit öffentlichem WC hat die Stadt am 28.04.2022 erhalten. Für die WC-Einheit ist eine Städtebauförderung in Höhe von 80 % bewilligt. Die WC-Anlage muss zeitnah umgesetzt werden um die von 60 auf 80% erhöhte Förderung zu erhalten. Nach Rücksprache mit der Kämmerei endet der Bewilligungszeitraum zum 30.06.2023

Mittlerweile hat die Stadt Langenzenn die Zusage für die Landesgartenschau 2032 erhalten. Dadurch dürfte sich die Attraktivität des Biergartens für Betreiber und Besucher deutlich erhöhen. Der Biergarten liegt direkt am Gelände der Landesgartenschau und dürfte auch während dieser eine größere gastronomische Rolle spielen. Es sollte deshalb eine langfristig möglichst hochwertige und leistungsfähige Gastro-Einheit errichtet werden.

Folgende Vorgehensweise wurde vom Stadtrat in den letzten Diskussionen über den Biergarten bzw. der öffentlichen WC-Anlage festgelegt:

- Es soll keine Eigeninvestition, sondern eine Ausschreibung durchgeführt werden, in der die Stadt einen Investor und Pächter zum Bau und/oder dauerhaften Betrieb der Biergartengebäulichkeiten sucht.
- Die angedachte öffentliche WC-Anlage ist durch die Stadt zu errichten. Dies soll baulich in Abstimmung mit den restlichen Gebäulichkeiten der Gastro-Lösung erfolgen. Für die WC-Anlage wurde der Stadt Langenzenn ein Zuschuss in Höhe von voraussichtlich ca. 135.00,00 € durch die Regierung von Mittelfranken -Städtebauförderung- in Aussicht gestellt (dies inkl. der zusätzlichen Förderung).
- Die WC-Anlage soll ganzjährig während vom Biergartenbetreiber/Vertragspartner der Stadt und der Stadt Langenzenn noch abzustimmender Zeiten auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Während der Biergartensaison soll der Betrieb und Unterhalt der WC-Anlage durch den Biergartenbetreiber, außerhalb der Biergartensaison durch die Stadt Langenzenn erfolgen.

- Das Grundstück soll nicht verkauft, sondern nur verpachtet werden. Ein Investor soll bauen und evtl. gleichzeitig betreiben oder an einen Betreiber verpachten.

Für die Umsetzung der festen Gebäude liegen aktuell zwei Baugenehmigungen und ein eventuell beabsichtigter Bauantrag vor.

- a) Baugenehmigungen: Eine aus dem Jahr 2013 „Kiosk- Variante“ und eine aus dem Jahr 2022 „Gastro-Lösung“.
- b) Die Kiosk-Variante: ermöglicht lediglich die Bereitung kleiner Speisen mit einem auch zum jetzigen provisorischen Zustand deutlich reduzierten Angebot. Der ehemalige Biergartenbetreiber Herr Harald Schuh hat diese Lösung als völlig ungeeignet angesehen und die vielen sich jetzt in Betrieb befindlichen Einzelbauten auf eigene Kosten hinzugefügt. Ein öffentliches WC ist in dieser Variante nicht vorgesehen.
- c) Die Gastro-Lösung mit öffentlichem WC: Sie ist die langfristige und hochwertigste der Varianten. Diese ermöglicht die Bereitung auch aufwändigerer Speisen und einen ordentlichen Betrieb der in beiden Genehmigungen vorgesehenen 296 Plätze, teilweise sind in dieser Variante auch überdachte und damit bei schlechtem Wetter nutzbare Plätze vorgesehen. Das beantragte öffentliche und mit 80 % geförderte WC ist nur in dieser Variante vorgesehen und baurechtlich genehmigt, könnte aber auch autark umgesetzt werden.
- d) Des Weiteren möchte der aktuelle Pächter eventuell das derzeit befristete Provisorium unbefristet beantragen. Nach mündlicher Rücksprache mit dem Landratsamt Fürth steht einer unbefristeten Genehmigung des Provisoriums entgegen früherer Aussagen aktuell nichts mehr entgegen. Ein Bauantrag liegt aber derzeit noch nicht vor. Ob dieser dann tatsächlich genehmigt würde kann die Stadt Langenzenn nicht beurteilen. Bei dieser Variante kann keine Ausschreibung für einen anderen Betreiber mehr erfolgen, da die Gebäulichkeiten dem jetzigen Pächter bzw. einer Brauerei gehören. Man wäre somit immer von diesem Pächter abhängig. Ob ein langfristiger Pachtvertrag ohne Ausschreibung möglich wäre, wäre rechtlich noch zu prüfen.
- e) Zusätzlich überlegt der aktuelle Pächter, ob er eventuell eigene Planungen zur Bebauung in Auftrag gibt. Hierbei kann keine Ausschreibung für einen anderen Betreiber mehr erfolgen, da die Gebäulichkeiten dem jetzigen Pächter bzw. der Brauerei Tucher gehören. Man wäre somit immer von diesem Pächter abhängig. Ob ein langfristiger Pachtvertrag ohne Ausschreibung möglich wäre, wäre rechtlich noch zu prüfen

Das Gremium müsste entscheiden, ob ein Eigeninvest erfolgen, oder wie bisher beabsichtigt ausgeschrieben werden soll, und in welcher Variante bzw. in welchen Varianten (was bei mehreren Varianten die Ausschreibung aber erheblich komplexer machen würde).

Da mittlerweile die Zusage für die Landesgartenschau 2032 vorliegt, empfiehlt die Verwaltung, die Gastro-Lösung auszuschreiben und dabei auch gezielt auf Investoren wie Brauereien im Umkreis zuzugehen.

Mit der Umsetzung der Landesgartenschau-Planung und dem darin enthaltenen Hochwasserschutz sowie einer Aufwertung des Zennufers etc. mit einer direkten Verbindung über die Zenn zum Landesgartenschau-Gelände, das auch nach der Landesgartenschau sehr hochwertig hergerichtet über Generationen als Stadtpark dienen dürfte und dazu wahrscheinlich weitere Baugebiete im Bereich zwischen Ziegelei und Hardgraben entstehen, dürften sich für einen möglichen Betreiber mit langfristigem Pachtvertrag größere Einnahme- und dadurch Investitionsmöglichkeiten als bisher ergeben.

Sollte kein Investor gefunden werden, müsste überlegt werden, ob die Stadt die Investitionen selbst übernimmt. Hierfür wären Mittel im Haushalt zur Verfügung zu stellen. Im Mittelfristigen Haushalt sind bisher nur Mittel für die Umsetzung der öff. WC-Anlage vermerkt.

Bei den eingestellten Kostenschätzungen handelt es sich um Ermittlungen aus dem jeweiligen Jahr der Planung. Diese müssten bei einer fortgeschriebenen Planung jeweils auf das heutige Preisniveau angepasst werden.

Die Baunebenkosten bei der Planung aus dem Jahr 2020 sind in der angegebenen Höhe nicht nachvollziehbar, da die Baunebenkosten mit rund 20 bis 25 Prozent der reinen Baukosten anzusetzen sind.

**Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt wird auf eine der nächsten Sitzungen des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vertagt.

**zurückgestellt**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

<b>5. Anfrage von Frau Stadträtin Osswald zur Bepflanzung des Kreisverkehrs Nürnberger Straße</b>
---

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Ferienausschusses vom 25.08.2022 hat Frau Stadträtin Osswald um Mitteilung zur Anpflanzung der Mittelinsel bzw. zum weiteren Vorgehen bezüglich der Kreisverkehrsanlage Nürnberger Straße / Veit-Stoß-Straße angefragt.

Die Verwaltung teilt mit, dass die Gestaltungsplanung der Verkehrsinsel in den letzten Zügen ist. Geplant ist eine Begrünung durch mobile, farbige Pflanztöpfe (Höhe ca. 160cm), die individuell gestaltet werden können. Zum Beispiel können sie als Werbeträger für die Landesgartenschau oder andere Großereignisse verwendet werden. Die großen Pflanztöpfe sollen jeweils mit einem Baum bepflanzt werden. Einer der Töpfe soll mit der „Landkreislinde“, einem Geschenk des Landkreises Fürth, bepflanzt werden. In Ergänzung zu der mobilen Begrünung durch die Pflanztöpfe, soll die restliche Grünfläche mit einer passenden Blümmischung angesät werden, z.B. Verkehrsinselmischung, Fa. Hofmann-Rieger (50% Gräser, 50% Blumen).

Die Kosten können noch nicht vollständig benannt werden. Die Kosten für einen Topf liegen bei 1.950 Euro + MwSt.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss bittet um einen neuen Gestaltungsvorschlag, z.B. in Form einer dauerhaften Bepflanzung des Kreisverkehrs in der nächsten Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss-Sitzung am 25.10.2022.

Die Vorstellung des Gestaltungsvorschlages soll durch das Naturamt erfolgen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**



## **6. Anfrage von Frau Stadträtin Osswald zur Blühwiese in Laubendorf**

### **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Ferienausschusses vom 25.08.2022 hat Frau Stadträtin Osswald um Prüfung des Sachstands und um Mitteilung bezüglich der Blühwiese in Laubendorf angefragt.

Die Verwaltung teilt mit, dass eine erneute Ausbringung einer Saatgutmischung vom Naturamt als ökologisch nicht sinnvoll erachtet wird. Die Fläche wurde vor einigen Jahren bereits mit einer Saatgutmischung angesät. Hierdurch wurde der Grundstein für einen mageren, artenreichen Standort gelegt. Eine erneute Ausbringung würde zwar in den ersten 1-2 Jahren optisch ansprechender sein, jedoch in den darauffolgenden Jahren wieder der jetzigen Optik gleichen. Es ist sinnvoller die Artenvielfalt weiter zu fördern, in dem die Fläche extensiv gemäht und das Mahdgut nach der Trockenzeit entfernt wird. Außerdem ist der Standort neben Bahngleisen für eine regionale Blühmischung nicht geeignet, da gemäß Aussage der Deutschen Bahn, die Höhe der Pflanzen die Verkehrssicherheit eines unbeschränkten Bahnübergangs beeinträchtigt.

Zu diesem Tagesordnungspunkt soll das Naturamt geladen werden.

### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

## **7. Verkehrsangelegenheiten**

### **7.1. Ertüchtigung Schießhausplatz; hier: Neugestaltung der Parkplätze; Aufwertung der Platzgestaltung sowie Fortführung der Försterallee (Geh- und Radweg)**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 29.08.2022 (Posteingang 15.09.2022) hat die Stadt Langenzenn den Bewilligungsbescheid der Regierung von Mittelfranken für die Städtebauförderungsmaßnahme „Parkplatz Schießhausplatz“ erhalten.

Die Gesamtkosten für den Bauabschnitt 1, der Inhalt der Förderung ist, belaufen sich auf 823.551 Euro und sind vorläufig in voller Höhe als förderfähig anerkannt. Die Förderquote beträgt 60%

Die Baunebenkosten werden bis 18% der förderfähigen Kostengruppen gefördert.

Bereits für das aktuelle Kalenderjahr stehen Fördermittel der Regierung zum Abruf.

Die Verwaltung hat die Fachplaner bereits informiert, ihre Planungen fortzuführen und die Ausführungsplanung zu erstellen.

Ergänzend ist noch darauf hinzuweisen, dass für den Beginn der Maßnahme noch die Genehmigung des Landratsamtes Fürth in Bezug auf das Wasserhaushaltsgesetzes vorliegen muss.

### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

## **7.2. Antrag auf Bearbeitung der Parkplätze Kita Regenbogen in der Protsorgstraße**

### **Sachverhalt:**

Ein ähnlich gelagerter Antrag wurde durch den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung vom 28.09.2021 behandelt. Hier wurde vorgeschlagen, vorerst keine zeitliche Beschränkung der Parkbuchten vor dem Kindergarten anzuordnen. Dies würde die beengte Parkplatzsituation in der Straße nur noch weiter belasten.

Die Situation hat sich jedoch für die Kindertagesstätte nicht verbessert, weshalb ein erneuter Antrag vorliegt.

Da im Bereich Hs.-Nr. 3 zwei Stellplätze entfallen sind, konnte durch eine verkehrstechnische Prüfung an anderen Stellen in dieser Straße fünf neue Stellplätze markiert werden, die den Anwohnern und Besuchern zur Verfügung stehen.

Vor dem Kindergarten befinden sich acht Parkplätze und in der Grünfläche an der Frankenstraße befinden sich drei Parkflächen, die sich während der Hol- und Bringzeiten für den Kindergarten beschränken lassen.

Im Antrag wird ausgeführt, dass 25 Mitarbeiter täglich bis zu 124 Kinder betreuen. Es wird beantragt, die Parkbuchten vor dem Kindergarten sowie die Parkbuchten an der Frankenstraße als Zugehörigkeit der Kita auszuschildern.

Die Verwaltung teilt mit, dass eine Zuordnung der öffentlichen Parkplätze nicht möglich ist.

Vorschläge:

1. Für die Schaffung von weiteren Stellplätzen für die Kindertagesstätte könnte die Grünfläche an der Frankenstraße mit einbezogen werden. Die aktuelle Planung sieht jedoch eine Bushaltestelle vor.
2. Die Parkplätze können entweder mit einem zeitlich beschränkten Halteverbot beschildert werden oder mit Parkscheibe auf 30 Minuten begrenzt werden (jeweils mit Zusatz Mo-Fr 7:30-8:30 Uhr und 13:00-16:30 Uhr).

Die Verwaltung empfiehlt, die Planung des Bereiches Frankenstraße anzupassen und vier weitere Stellflächen an der Grünfläche Frankenstraße zu schaffen. Sollte eine Bushaltestelle künftig an dieser Stelle benötigt werden, ist die Aufstellfläche dafür auch im westlichen Bereich der Parkplätze möglich.

Gem. § 5 b StVG können die Kosten auf einen Dritten (z.B. Antragsteller) übertragen werden. Es wird eine Kostenteilung (50% Stadt, 50 % Antragsteller) für diese Maßnahme vorgeschlagen.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, die Änderung der Planung aus 2017 zur Schaffung von vier weiteren Parkplätzen im Bereich der Grünfläche Frankenstraße.

Der Ausschuss beschließt weiterhin die Einrichtung von Parken mit Parkscheibe 30 Minuten mit dem Zusatz während der Öffnungszeiten der Kindertagesstätte im Bereich der Frankenstraße und in der Protsorgstraße entlang des Grundstückes der Kita.

Ferner wird eine Kostenbeteiligung von 50 % des Antragstellers beschlossen.

Die Verwaltung wird mit der Umsetzung beauftragt.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **7.3. Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen zum Beitritt der Initiative "Lebenswerte Städte und angemessene Geschwindigkeit"**

#### **Sachverhalt:**

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen stellt Antrag, der Initiative "Lebenswerte Städte und angemessene Geschwindigkeit" beizutreten.

Der Antrag lautet wie folgt:

#### **„Begründung:**

Lebendige, attraktive Städte brauchen lebenswerte öffentliche Räume. Gerade die Straßen und Plätze mit ihren vielfältigen Funktionen sind das Gesicht und Rückgrat der Städte. Sie prägen Lebensqualität und Urbanität. Sie beeinflussen ganz entscheidend, ob Menschen gerne in ihrer Stadt leben. Ein wesentliches Instrument zum Erreichen dieses Ziels ist ein stadt- und umweltverträgliches Geschwindigkeitsniveau im Kfz-Verkehr - auch auf den Hauptverkehrsstraßen.

ABER: Bei der Anordnung von Höchstgeschwindigkeiten sind den Städten und Kommunen viel zu enge Grenzen gesetzt. Die im Juli 2021 von den Städten Aachen, Augsburg, Freiburg, Hannover, Leipzig, Münster und Ulm gegründete Initiative setzt sich deshalb gegenüber dem Bund dafür ein, dass die Kommunen selbst darüber entscheiden dürfen, wann und wo welche Geschwindigkeiten angeordnet werden – zielgerichtet, flexibel und ortsbezogen. Genauso, wie es die Menschen vor Ort brauchen und wollen. Bis heute sind 276 Städte und Gemeinde beigetreten. Der Bund soll aufgefordert werden, die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die Kommunen Tempo 30 anordnen können, wo sie es für notwendig halten.

Die Mitgliedschaft/Unterstützung der Initiative ist kostenlos. Es ist lediglich eine formlose Erklärung abzugeben.“

Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen, der Initiative beizutreten.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, der Initiative „Lebenswerte Städte und angemessene Geschwindigkeit" beizutreten und eine entsprechende Erklärung abzugeben.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

### **7.4. Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Errichtung einer Tempo 30 Zone am Beginn der Nürnberger Straße**

#### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Einrichtung einer Tempo-30 Zone am Beginn der Nürnberger Straße vor.

Die Verwaltung teilt mit, dass grundsätzlich übergeordnete Straßen nicht als Tempo-30-Zonen ausgewiesen werden dürfen (§ 45 Abs.1c StVO). Ausgenommen sind die Sonderregelungen zur Streckenbegrenzung auf 30 km/h vor öffentlichen sozialen Einrichtungen wie Schulen, Altenheimen, Kindergärten etc sowie an Stellen, wo es aufgrund der örtlichen Ver-

hältnisse zwingend erforderlich ist und eine Gefahrenlage besteht die das allgemeine Risiko der Rechtsgüter (Gefahr für Leib, Leben u. Gesundheit) erheblich übersteigt.

Stadtrat Gawehn stellt dem Ausschuss einen Auszug der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) mit folgendem Text vor:

*Liegt innerhalb geschlossener Ortschaften zwischen zwei Geschwindigkeitsbeschränkungen nur ein kurzer Streckenabschnitt (bis zu 300 Meter), so kommt zur Verstetigung des Verkehrsflusses eine Absenkung der Geschwindigkeit auch zwischen den beiden in der Geschwindigkeit beschränkten Streckenabschnitten in Betracht. Dieses fördert nicht nur die Verkehrssicherheit, sondern trägt auch zur Verringerung der verkehrsbedingten Lärm- und Abgasbelastung bei.*

Der Antrag wird zuständigkeithalber an das Landratsamt Fürth, untere Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beantragt beim Landratsamt Fürth die Einrichtung einer Tempo 30 km/h Streckenbegrenzung als Lückenschluss zwischen der Geschwindigkeitsbeschränkung 30 km/h und der Tempo-30-Zone in der Nürnberger Straße, ab dem Jugendhaus „Alte Post“ bis zur Seniorenresidenz.

Die Passage aus der VwV-StVO ist dem Antrag an das Landratsamt Fürth beizulegen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **7.5. Beschlussfassungen zu Ortsbesichtigungen**

### **7.5.1. Antrag auf Anbringung eines Straßenbegrenzungspfostens in der Hindenburgstr. 35; hier: Beschlussfassung zur Ortsbesichtigung**

#### **Sachverhalt:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat die Örtlichkeit bezüglich der Errichtung von Pfostens vor dem Anwesen Hindenburgstraße 35 besichtigt.

Die Verwaltung teilt mit, dass die Aufstellung von Pfosten nicht das zuerst zu prüfende und zu veranlassende Mittel darstellt. Die Ahndung von Verkehrsverstößen obliegt der kommunalen Verkehrsüberwachung sowie der Polizei. Bei der Feststellung von Verstößen sind diese zu melden. Die Verwaltung weist auf die Schaffung von Präzedenzfällen hin, da Gehwegparken ein ahndbarer Tatbestand ist. Die Regelung gilt an jeder Stelle gleichermaßen, ausgenommen an Bereichen an denen das Parken auf Gehwegen ausdrücklich erlaubt ist.

In der RAST 06 werden Grundmaße für die Verkehrsräume gefordert. Begegnung von Fußgängern: 1,80 m. Mobilitätsbehinderter Personen: Person mit Rollstuhl: 1,10 m, blinde Person zwischen 1,20 und 1,30 m.

Vom Gebäude bis zur Straße sind es 2,50 Meter. Der Pfosten hat ca. 10 cm, von der Straßenkante muss der Pfosten mind. 50 cm weg sein. Es verbleiben mit der Errichtung von Pfosten noch genügend Restbreite für Fußgänger. Die Vorschriften für Begegnungsverkehr aus der RAST 06 werden eingehalten.

Die Verwaltung empfiehlt die Verstärkung der Überwachung der kommunalen Verkehrsüberwachung auch an den Wochenenden. Aufgrund der ausreichenden Restbreite wäre die

Aufstellung von Fahrradständern, altstadtkonformen Pflanzkübeln oder Straßenbegrenzungsposten denkbar.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis und beschließt keine Straßenbegrenzungsposten anzubringen, jedoch eine verstärkte (auch an den Wochenenden) Verkehrsüberwachung zu beauftragen.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 8 Dagegen: 0**

## **8. Vollzug des Abmarkungsgesetzes der Feldgeschworenenverordnung; Gebühren für Feldgeschworene**

### **Sachverhalt:**

Der Vorstand der Feldgeschworenenvereinigung im Landkreis und Stadt Fürth hat mitgeteilt, dass in der Kreistagssitzung am 11.07.2022 der Beschluss gefasst wurde, die Gebühren für die Feldgeschworenen im Landkreis Fürth von derzeit 12.00 Euro auf 15.00 Euro zu erhöhen.

Die Erhöhung trat am 12. Juli 2022 in Kraft.

### **Beschluss:**

**Der Ausschuss nimmt Kenntnis.**

## **9. Mitteilungen**

### **9.1. EU-Förderung für Gemeinden im EFRE 2021 - 2027**

#### **Sachverhalt:**

Der Bayerische Gemeindetag teilt mit Schreiben vom 25.08.2022 mit, dass Anfang Juni 2022 die Europäische Kommission das neue bayerische Programm für regionale Entwicklung (EFRE) genehmigt hat.

Der Freistaat erhält in der Förderperiode 2021-2027 rund 577 Millionen Euro EFRE-Mittel. Damit enthalten und freigegeben sind auch die Fördermittel für die Landesgartenschauen in diesem Zeitraum, die bisher noch nicht bewilligt waren.

Im Zuge der Diskussion zur Bewerbung der Landesgartenschau Langenzenn 2032 war auch bei uns die Frage aufgetaucht, ob die zusätzlichen drei Millionen € Förderung über EFRE sicher seien (von zehn Millionen der Investitionskosten im LGS-Gelände würde der Freistaat fünf Millionen übernehmen, wenn EFRE dazu kommt, dann würde der Freistaat vier Millionen und EFRE vier Millionen übernehmen, zusammen acht von zehn Millionen €).

Aussage von allen Fachstellen sowie der Landesgartenschau-GmbH München war damals, dass die Förderung bisher immer gezahlt wurde, es aber keine hundertprozentige Sicherheit gebe, dass dies auch im Förderzeitraum 2028-2032 so sei. Die erneute Zusage der EFRE-Mittel bestätigt die im Zuge der Landesgartenschau-Bewerbung getroffenen Aussagen der Fachstellen und der Landesgartenschau-GmbH.

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hat einen Flyer (siehe Anlage) gestaltet, in dem die wesentlichen Informationen zu dem Förderprogramm enthalten sind.

## Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

### 9.2. Verkehrs- und Abwasseranlagen Langenzenn; hier: Mitteilung zu den anstehenden Ausschreibungen

#### Sachverhalt:

Die Straßen-, Kanal- und Leitungsbauarbeiten in der Pilgerstraße wurden Anfang September 2022 abgeschlossen.

Für die kommende Zeit stehen nachfolgend genannte, größere Tiefbaumaßnahmen an, deren Submission und Auftragsvergabe bis spätestens Dezember 2022 abgeschlossen sein soll:

- **Imhofstraße:** Straßen-, Kanal- und Leitungsbauarbeiten; Zeitplan für die Erstellung der Verdingungsunterlagen liegt bereits vor.
- **BG 53 - Stinzendorf:** Erschließungsarbeiten; technische Abstimmung erfolgt, Planfreigabe des Entwurfs durch den Eigentümer liegt vor, Zeitplan für die Erstellung der Verdingungsunterlagen ist durch das Planungsbüro zu erstellen.

Der Baubeginn für beide Maßnahmen soll voraussichtlich im März 2023 erfolgen.

#### *Weitere Maßnahmen:*

- **Zollnerstraße:** (Deckensanierung Abschnitt Albrecht- Achilles- Straße / Flurstraße): Verdingungsunterlagen in Bearbeitung; Ausführung 2023.
- **Falkenstraße** - Sanierung südlicher Gehweg und Stützmauer: Planungen fertiggestellt und freigegeben. Ausschreibung und Ausführung in 2023.
- **Parkplatz „Schießhausplatz“:** Förderzusage vorhanden, Ausführungsplanung in Bearbeitung, Ausschreibung 2022, Ausführung 2023 in Abstimmung mit Investor.

#### *Aktuelle Maßnahme:*

- **Stinzendorf:** (Fußweg entlang FÜ 11) Der Neubau des Fußwegs von der Dillenbergstraße in Richtung Hammerschmiede wurde bereits vergeben und wird zeitnah noch 2022 ausgeführt.

## Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

### 10. Sonstiges

#### 10.1. Kreuzungsbereich Würzburger Straße/Äußere Windsheimer Straße

#### Sachverhalt:

Stadträtin Oswald erkundigt sich über den Sachstand bezüglich des Kreuzungsbereiches Würzburger Straße/Äußere Windsheimer Straße.

Bürgermeister Habel teilt mit, dass vom Staatlichen Bauamt bislang noch keine Mitteilung eingegangen ist.

Er schlägt deshalb vor, dass die Planungen wiederaufgenommen werden und in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses im Januar 2023 darüber beraten wird. Hier werden auch Zeitplan und Finanzmittel bekannt gegeben – Mittel hierfür wurden in Haushaltsplan 2025 eingestellt.

## **10.2. Kanal Sudetenstraße**

### **Sachverhalt:**

Stadtrat Schramm erkundigt sich nach der Durchflussmenge des erst kürzlich neu verlegten Kanals in der Sudetenstraße und ob die Kapazität für die geplanten Gebäudekomplexe ausreicht.

Die Verwaltung informiert, dass die Kanalanlage bereits so dimensioniert wurde, dass auch diese Anschlüsse ohne Bedenken in den Kanal eingeleitet werden können.

## **10.3. Brücke am Traumsee**

### **Sachverhalt:**

Stadträtin Franz erkundigt sich bezüglich der Beschränkung der Brücke am Traumsee.

Die Verwaltung wird sich bei der LGA nach dem Prüfungsergebnis erkundigen.

## **10.4. Feuerwehrgerätehaus Langenzenn**

### **Sachverhalt:**

Stadtrat Oliver Vogel beantragt, dass in der Oktober-Ausschusssitzung der Sachstand zu dem Feuerwehrgerätehaus vorgetragen wird.