



Auszug aus der Niederschrift über die 15. Sitzung des Ferienausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 17.08.2023
Beginn: 16:00 Uhr
Ende: 17:00 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal des Alten Rathauses in Langenzenn,
Prinzregentenplatz 1

Öffentlicher Teil

1. Baugesuche und Anträge auf Vorbescheid

1.1. Tekturantrag zur Errichtung einer Gewächshausanlage mit Funktionsgebäuden auf dem Grundstück Fl.-Nr. 636, Gemarkung Keidenzell

Sachverhalt:

Die Verwaltung teilt mit, dass am 06.07.2023 ein Tektur-Bauantrag zur Errichtung eines Gewächshauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 636, Gemarkung Keidenzell eingegangen ist. Die Änderung besteht vor allem darin, dass das Gewächshaus etwas verkleinert und stattdessen ein Gebäude zur Unterbringung eines Biomasseheizwerks errichtet werden soll. Mit dem Biomasseheizwerk soll die Wärmeversorgung für das Gewächshaus und die Funktionsgebäude sichergestellt werden. Das Biomasseheizwerk selbst ist nicht Gegenstand des Genehmigungsverfahrens. Hierfür soll eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung eingeholt werden.

Gemäß dem Beschluss des Hauptausschusses vom 14.07.2021 sind „alle“ Angelegenheiten für diesen Bereich im Stadtrat zu behandeln.

Eine Behandlung des gemeindlichen Einvernehmens hat binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens (§ 36 BauGB) zu erfolgen (somit spät. 06.09.2023).

Die Behandlung des Tektur-Bauantrag findet aufgrund der Sitzungsterminierung des Stadtrates (nächste Sitzung: 14.09.23) im Ferienausschuss statt.

Rechtliche Würdigung:

Die Stadt Langenzenn hat bereits in der Sitzung vom 03.12.2020 das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben zur Errichtung von Gewächshäusern mit Funktionsgebäuden verweigert. Zur Begründung wurde insbesondere angegeben, dass Zweifel im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens bestehen. Das Vorhaben ist aus Sicht der Stadt Langenzenn nicht privilegiert. Zudem ist die ausreichende Erschließung nicht gesichert. Infolge des Tekturantrages hat sich diese Einschätzung nicht geändert. Allerdings kommen weitere Gesichtspunkte hinzu, die für eine Unzulässigkeit des Vorhabens sprechen.

Nach wie vor bestehen erhebliche Zweifel daran, ob die für die Saisonarbeiter vorgesehenen Unterkunftsgebäude dem Gartenbaubetrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dienen können. Den vom Vorhabenträger ergänzend vorgelegten Unterlagen lässt sich nicht entnehmen, inwieweit tatsächlich nach Unterkunftsmöglichkeiten im Innenbereich gesucht wurde. Zudem wurde nicht dargelegt, weswegen der Vorhabenträger nicht selbst im Innenbereich Unterkunftsgebäude für die Saisonarbeitskräfte errichten kann, falls solche nicht angemietet werden können.

Eine Genehmigung des Gebäudes zur Unterbringung für das vorgesehene Biomasseheizwerk kommt im anhängigen Baugenehmigungsverfahren nicht in Betracht. Die bauliche Anlage müsste vielmehr aufgrund der Konzentrationswirkung des § 13 BImSchG im immissionsschutzrechtlichen Verfahren mit beantragt und genehmigt werden. Zudem ist dieses Vorhaben insgesamt (Errichtung des Gebäudes für das Biomasseheizwerk und die Errichtung des Biomasseheizwerks selbst) nicht genehmigungsfähig, da es diesbezüglich an einer Privilegierung fehlt. Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Hinblick auf das geplante Biomasseheizwerk nicht erfüllt. Eine Genehmigung auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB kommt wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht in Betracht.

Da somit die Wärmeversorgung für das Gewächshaus und die Funktionsgebäude nicht sichergestellt ist, fehlt es auch in dieser Hinsicht an einer ausreichenden Erschließung im Sinne des § 35 BauGB.

Aufgrund der erheblichen Änderung des Vorhabens bezüglich der bauplanungsrechtlichen Beurteilung hätte der Antrag zudem als neuer Antrag und nicht als bloße Tektur eingereicht werden müssen.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Bauvorhabens mit samt der beantragten Tektur sind nicht erfüllt, weswegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach wie vor nicht in Betracht kommt.

Beschluss:

Der Ferienausschuss fasst folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag zur Errichtung einer Gewächshausanlage mit Funktionsgebäuden auf dem Grundstück Fl.-Nr. 636, Gemarkung Keidenzell, wird nicht erteilt.

Die von der Kanzlei Baumann Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB vorbereitete Stellungnahme an das Landratsamt bezüglich der Mitteilung der Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens mit diesbezüglichen Rechtsausführungen wird zur Versendung an das Landratsamt freigegeben.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

1.2. Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Umnutzung des Erdgeschosses in Wohnungen auf dem Grundstück Hindenburgstr. 46
--

Sachverhalt:

Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Umnutzung und Sanierung des Erdgeschosses auf dem Grundstück Flur-Nrn. 156/2 und 156/3, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Der Ferienausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Mit der beantragten Maßnahme besteht Einverständnis.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

1.3. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Lohäckerstr. 3

Sachverhalt:

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Flur-Nr. 1078/23, Gemarkung Laubendorf.

Beschluss:

Der Ferienausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.
Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der südlichen Baugrenze wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

1.4. Antrag auf isolierter Befreiung zur Errichtung einer Fertig-Doppelgarage auf dem Grundstück Weinbergstr. 6

Sachverhalt:

Antrag zur Errichtung einer Fertig-Doppelgarage, Maße: 2,00 m x 2,98 m x 6,0 m x 2,51 m und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der östlichen Baugrenze auf dem Grundstück Flur-Nr. 1701, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Der Ferienausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.
Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der östlichen Baugrenze wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

2. Bauleitplanung

2.1. Gemeinde Veitsbronn – 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einkaufsmarkt an der Seukendorfer Straße“; hier: Beteiligung der Nachbargemeinden und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Schreiben zur Abstimmung der Bauleitplanung mit den Nachbargemeinden und Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu den o.g. Verfahren der Gemeinde Veitsbronn vor.

Beschluss:

Der Feriausschuss stellt fest, dass die Belange der Stadt Langenzenn nicht berührt werden.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

**2.2. Markt Cadolzburg – Aktualisierung und Digitalisierung des Flächennutzungsplanes;
hier: Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB sowie Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Schreiben zur Abstimmung der Bauleitplanung mit den Nachbargemeinden gem. 2 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu den o.g. Verfahren der Marktgemeinde Cadolzburg vor.

Beschluss:

Der Feriausschuss stellt fest, dass die Belange der Stadt Langenzenn nicht berührt werden.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

**2.3. Städtebauförderung Langenzenn;
hier: Beschluss zur Erweiterung und Rücknahme des Sanierungsgebietes "Altstadt Langenzenn"**

Sachverhalt:

In der Feriausschusssitzung am 03.08.2023 wurde die Vergabe der Ingenieurleistungen zur Erstellung einer städtebaulichen Studie für das „Z-Quartier“ beschlossen. Hierbei wurde u.a. die Verwaltung beauftragt, die Voraussetzungen für die Erweiterung des Sanierungsgebietes auszuarbeiten und dem Gremium vorzulegen.

Von Seiten der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass eine städtebauliche Studie in diesem Bereich nur förderfähig ist, wenn vorher bzw. zeitgleich ein Sanierungsgebiet / ISEK bestehen würde. Eine Erweiterung des bisherigen Sanierungsgebietes wurde von der Verwaltung vorgeprüft und von der Regierung auch als machbar betrachtet.

Im Zuge der Planungen am Schießhausplatz und der Neugestaltung des Platzbereiches am westlichen Ende der Försterallee zeigt sich die Abgrenzung des bestehenden Sanierungsgebietes als nicht mehr passend. Durch den Neubau der Einkaufsmärkte und die Neuordnung der Parkplatzanlagen sowie der Radwegführung entlang der Zenn sollte die Abgrenzung des Sanierungsgebietes im westlichen Bereich geprüft und an die neuen Gegebenheiten angepasst und ggf. im Bereich des Marktes zurückgenommen werden.

Neue Anforderungen wie die zunehmende Bedeutung des ÖPNV und die Bahnverbindung und damit auch der Bahnhof mit den Fußwegverbindungen Richtung Altstadt lassen den Bereich „zwischen Denkmalplatz und Versorgungszentrum Ost“ stärker in den Fokus rücken. Im übergeordneten Gesamtkonzept „Langenzenn zentral“ von 2011/2012 wurde dieser Bereich als Quartier Q15 beidseits der Nürnberger Straße dargestellt und erste Maßnahmenansätze zur Aufwertung benannt. Zur Weiterentwicklung des Bereiches sollten der IST-Zustand analysiert, Ziele formuliert und Maßnahmen konkretisiert werden. Für die Umsetzung der

Maßnahmen und Bezuschussung im Rahmen der Städtebauförderung ist eine Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen zu prüfen.

Als neuer Ansatzpunkt, der im Rahmen von „Langenzenn zenntal“ noch nicht berücksichtigt wurde, zeigt sich das Areal „Z-Quartier“. Mit der Einstellung des Betriebs der Ziegelei Mitte 2019 und der Veräußerung des Areals an eine Grundstücksentwicklungsgesellschaft haben sich neue Optionen für den nördlichen Altstadtrand ergeben. Teile der Produktionsgebäude stehen nun optional der Stadt zur Verfügung. Eine erste städtebauliche Stellungnahme zu diesem Bereich weist einerseits auf die Funktionszusammenhänge zwischen dem Z-Quartier und der Altstadt, aber auch auf die funktionalen, baulichen und gestalterischen Mängel hin. Entsprechend sollten auch in diesem Bereich der IST-Zustand analysiert, Ziele formuliert und Maßnahmen konkretisiert werden. Für die Umsetzung der Maßnahmen und Bezuschussung im Rahmen der Städtebauförderung ist eine Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen zu prüfen.

Entsprechend wird die Vergabe zur Durchführung der sog. vorbereitenden Untersuchungen für die Bereiche beidseits der Nürnberger Straße und Z-Quartier mit dem Ziel der Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes empfohlen. Im Zuge der Untersuchungen und der Empfehlungen zur künftigen Abgrenzung des Sanierungsgebietes Altstadt sollte zudem die Abgrenzung und ggf. die Rücknahme eines Teilbereiches im Westen im Bereich der Einkaufsmärkte geprüft werden.

Beschluss:

Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis und beschließt die Vergabe zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchung für die Bereiche beidseits der Nürnberger Straße und dem Z-Quartier.

Im Zuge der Untersuchungen und der Empfehlungen zur künftigen Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Altstadt Langenzenn“ soll zudem die Abgrenzung und ggf. die Rücknahme eines Teilbereiches im westlichen Bereich geprüft werden.

Das übergeordneten Gesamtkonzept „Langenzenn zenntal“ aus dem Jahre 2011/2012 ist entsprechend zu überarbeiten.

Die Verwaltung wird mit der Einholung von Honorarangeboten beauftragt.

Die Abteilung der Städtebauförderung bei der Regierung von Mittelfranken ist im Verfahren zu beteiligen. Die Vergabe von Aufträgen hat vorbehaltlich der Zustimmung der Regierung von Mittelfranken zu erfolgen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3. Verkehrsangelegenheiten

3.1. Gestattungsvertrag / Antrag auf straßenrechtliche Erlaubnis für die Schaffung einer zweiten Zufahrt zum Grundstück Protsorgstraße 14

Sachverhalt:

Die Neuanlage weiterer - nicht erforderlicher - Zufahrten ist erlaubnispflichtig und bedarf der Genehmigung nach den jeweiligen Regelungen der Straßengesetze des Landes bzw. des Bundes. Sie ist damit im Rahmen der Ermessensentscheidung nach §§ 18 BayStrWG, 40 BayVwVfG, materiell von einer Abwägung der straßenrechtlichen Belange abhängig. (Insbe-

sondere die Abwägung zwischen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und den Interessen des Anliegers.)

Grundsätzlich stellt eine straßenrechtlich - nicht erforderliche - Zufahrt oder eine Zuwegung in unnötiger Breite, eine Beeinträchtigung des Gemeingebrauchs für jedermann auf der Straße dar, die der Straßenbaulastträger - abhängig von der konkreten Situation - nicht ohne weiteres hinnehmen muss. Die Parameter sind im Rahmen des Erlaubnisverfahrens präventiv zu prüfen.

Der grundrechtlich geschützte Anliegergebrauch gewährleistet die Zugänglichkeit des Grundstücks, nicht dessen maximale bauliche Ausnutzbarkeit oder die Bequemlichkeit und Leichtigkeit des Zu- und Abgangs. Die Breite der Zufahrt zur öffentlichen Straße muss sich demnach auf das beschränken, was zur Erreichung des Grundstücks mit Fahrzeugen erforderlich ist. Ein bindender Anspruch auf Gestattung besitzt der Anlieger nicht.

Der Stadt liegt ein Antrag des Grundstückseigentümers Protsorgstraße 14 zur Schaffung einer zweiten Zufahrt in einer Breite von 5 m auf den Klaushofer Weg vor, um weitere Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Zur Herstellung der Zufahrt wird eine Bordsteinabsenkung notwendig.

Nach Prüfung des Sachverhalts ist festzustellen, dass die Erteilung der Erlaubnis in diesem Fall eine Ermessensentscheidung darstellt.

Beschluss:

Der Ferienausschuss billigt den Vertragsentwurf und stimmt der Schaffung einer zweiten Zufahrt zum Grundstück Protsorgstraße 14 auf den Klaushofer Weg zu.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle mit der Maßnahme verbundenen Kosten durch den Antragsteller zu entrichten sind. Ein gesondertes Benutzungsentgelt wird nicht erhoben.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.2. Anbringung eines Straßenpfostens im Bereich Werkstraße, Ziegelstraße

Sachverhalt:

Im Rahmen der Sanierung der Anwesen Werkstraße 11-13 wurde durch die WBG Langenzenn ein Sicherheits- und Brandschutzkonzept erarbeitet. Die Sanierung ist bis auf Restarbeiten abgeschlossen. Der neu hergestellte und verbreiterte Weg ist fertig gestellt. Die WBG teilte mit, dass der Weg als Verbindungsstraße für Kraftfahrzeugen genutzt wird.

Von der Werkstraße kommend, soll eine Befahrung mit motorisierten Fahrzeugen möglich sein. Dies dient dazu, die neu geschaffenen Parkflächen auf dem Grundstück der Werkstraße 11-13 zu erreichen, sowie den Rettungsweg zu den Häusern zu gewährleisten.

Im weiteren Verlauf wird der Weg schmaler. Durch die Ausbaubreite des Teilstückes des Weges würde eine Befahrung mit Fahrzeugen eine Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer darstellen. Um die schwächeren Verkehrsteilnehmer zu schützen wird vorgeschlagen, einen Straßenpfosten mittig des Weges anzubringen.

Beschluss:

Der Ferienausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Anbringung eines Straßenpfostens am Fußweg zwischen der Werkstraße und der Ziegelstraße.

Die Arbeiten werden im Rahmen anderer Unterhaltsaufgaben durch den Bauhof durchgeführt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.3. Antrag des Seniorenrates auf Anbringung eines Straßenpfostens im Bereich An der Bahn

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

4. Übertragung von Haushaltsausgaberesten beim Rechnungsabschluss 2022 der Stadt Langenzenn

Sachverhalt:

Die Verwaltung legt dem Ferienausschuss eine Aufstellung der Haushaltsausgabereste beim Rechnungsabschluss 2022 der Stadt Langenzenn vor. Die einzelnen Positionen wurden im Rahmen der Haushaltsplanung 2023 bereits besprochen und bei der Ansatzplanung berücksichtigt.

Beschluss:

Der Ferienausschuss beschließt, beim Rechnungsabschluss 2022 der Stadt Langenzenn folgende Haushaltsausgabereste (neu) zu übertragen:

Vermögenshaushalt der Stadt Langenzenn

Haushaltsausgabereste lt. Aufstellung in der Summe von 3.821.000,00 €.

Die Aufstellung der Haushaltsausgabereste des Vermögenshaushaltes der Stadt Langenzenn ist der Niederschrift als Anlage 1 beigelegt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

5. Mitteilungen

Es liegen keine Beratungsgegenstände vor.

6. Sonstiges

6.1. Sachstandsbericht Feuerwehrhaus Kirchfembach

Sachverhalt:

Stadträtin Plevka möchte sich über die Erkenntnisse der letzten Besichtigung durch die Hausmeister im Feuerwehrhaus Kirchfembach sowie über das weitere Vorgehen in Sachen Sanierung informieren.

Das Hochbauamt hat eine Planung erstellt. Sie bittet darum diesen Plan ins Ratsinformationssystem einzustellen und dass in einer der nächsten Sitzungen über das weitere Vorgehen berichtet wird.

6.2. Grünpflegearbeiten im Gewerbegebiet V Mühlsteig

Sachverhalt:

Stadträtin Osswald bittet darum, dass der Grünbewuchs an den Straßenkanten am Gehweg im Gewerbegebiet V Mühlsteig durch den Bauhof entfernt wird.

6.3. Mitteilung über die Straßenbauarbeiten am Raindorfer Weg

Sachverhalt:

Stadtrat Durlak erkundigt sich nach den Straßenbauarbeiten am Raindorfer Weg.

Stadtbaumeister Wittmann teilt mit, dass die Firma Dienstbier GmbH, Losaurach die Mängelbeseitigung zur Kreisverkehrsanlage übernimmt. Es wird die beanstandete Engstelle in der Nähe des Bahnübergangs am Raindorfer Weg aufgeweitet, um einen eventuellen Rückstau auf die Bahngleise zu vermeiden.

Damit keine Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs entstehen, sollten die Arbeiten gemeinsam mit der Sanierung der Bahnstrecke ausgeführt werden. So wurden die Ausbesserungsarbeiten im Frühjahr auf den Zeitraum Mitte August terminiert. Eine Fertigstellung folgt in Kürze.

6.4. Umleitungsbeschilderung zur Straßenbaumaßnahmen in der Ortsdurchfahrt FÜ 16 Hammerschmiede

Sachverhalt:

Stadtrat Gawehn erklärt, dass Unstimmigkeiten bei der Umleitungsbeschilderung zur Straßenbaumaßnahme FÜ 16 Ortsdurchfahrt Hammerschmiede festgestellt wurden. Es geht um die Umleitung des Verkehrs von Deberndorf kommend in Richtung Burggrafenhof und die Sperrung für Fahrzeuge über 12 m Länge.

Die Angelegenheit wird zur Prüfung und Klärung an das Landratsamt Fürth weitergegeben.